

---

## Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Eschborn

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

#### Inhalt

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 Bewertungsmethoden

III. Erläuterungen zur Bilanz

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

V. Sonstige Angaben

VI. Nachtragsbericht

Wiedergabe des Vermerks des unabhängigen Abschlussprüfers

Bilanzzeit

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien

#### Abkürzungsverzeichnis

AIF

Alternativer Investmentfonds Habona Kita Fonds 01

BaFin

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main

d. h.

das heißt

DerivateV

Derivateverordnung



Fondsgesellschaft	Habona Kita Fonds 01
Gesellschaft	Habona Kita Fonds 01
Habona Kita Fonds 01	Habona Kita Fonds 01 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
inkl.	inklusive
i. V.m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung - KARBV) vom 16. Juli 2013
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST
Nettoinventarwert	Fondsvermögen
Objektgesellschaft	Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG, Eschborn
ProRatio	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH, Köln
TEUR	Tausend Euro
u. a.	unter anderem
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 Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, ist als Personengesellschaft in Form einer doppelstöckigen GmbH & Co. KG organisiert. Die Geschäftsführung obliegt den beiden Kommanditisten Roland Reimuth und Guido Küther (geschäftsführende Kommanditisten), während die Habona Kita Management 01 GmbH, Frankfurt am Main, als Komplementärin nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt und von der Befugnis zur Führung der Geschäfte ausgeschlossen ist. Durch die Umstellung der Gesellschaft auf die neuen gesetzlichen Vorgaben des KAGB im Geschäftsjahr 2014 ist die Laufzeit der Gesellschaft nunmehr befristet auf den 30. Juni 2026.

Die Gesellschaft (im Folgenden auch Alternativer Investmentfonds bzw. AIF genannt) bietet privaten Investoren die Möglichkeit, sich an der Investition in deutsche Kindertagesstätten mittelbar zu beteiligen. Die mindestens 20-jährigen Mietverträge der Kita-Betreiber bestehen bis zu 10 Jahre über die elfjährige Laufzeit des Fonds hinaus fort.

Bei dem AIF handelt es sich um das fünfte Beteiligungsangebot, das von der in Frankfurt ansässigen Habona Invest GmbH, einem Emissionshaus für geschlossene Immobilienfonds, aufgelegt worden ist. Das Emissionshaus und deren Tochtergesellschaften sind nicht am Vermögen des AIF beteiligt. Geschäftsführende Gesellschafter der Habona Invest GmbH sind Johannes Palla und Guido Küther. Weiterer Geschäftsführer ist Hans-Christian Schmidt. Insoweit besteht keine Personenidentität zur Geschäftsführung und den Gründungskommanditisten des AIF, gestellt durch Roland Reimuth und Guido Küther. 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**

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

Der Fonds hat mittelbar über die Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG ein Portfolio aus 7 Immobilienobjekten (Grundstücke mit Kindertagesstätten) erworben, so dass die Investitionstätigkeit abgeschlossen ist (Details zu den Objekten, siehe Immobilienverzeichnis S. 28). Zum Ende der Fondslaufzeit werden die Immobilienobjekte veräußert. Dadurch soll das Anlageziel, Überschüsse und Ausschüttungen/Entnahmen inklusive Kapitalrückzahlungen an die Anleger vorzunehmen, realisiert werden.

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

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

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

**Service-KVG: HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg**

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg, wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF bestellt. Hierzu wurde mit Datum 18. Juli 2014 ein externer Verwaltungsvertrag mit der HANSAINVEST, als Service-KVG abgeschlossen. Der Vertrag mit der KVG trat vorbehaltlich einer späteren Genehmigung des Gesellschaftsvertrages des Fonds bzw. der Anlagebedingungen am 7. November 2014 in Kraft und läuft auf unbestimmte Zeit. Der Vertrag kann nach Ablauf eines Jahres von dem Fonds mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende ordentlich gekündigt werden. Das Recht jeder Partei zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Als externe KVG ist die HANSAINVEST für (a) die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), (b) das Risikomanagement sowie (c) administrative Tätigkeiten des Fonds zuständig und verantwortlich. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere den An- und Verkauf von Vermögenswerten, die Beurteilung und Annahme von Angeboten zum An- und Verkauf von Investitionsobjekten sowie die Entscheidung über die Aufnahme von Krediten. Das Risikomanagement beinhaltet im Wesentlichen die Überwachung von Grenzen und Beschränkungen, die Beurteilung wesentlicher Risikoarten, die Durchführung von Stresstests sowie die Risiko- und Performanceanalyse. Die administrativen Tätigkeiten erstrecken sich maßgeblich auf Dienstleistungen im Zuge der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Beantwortung von Anfragen des Fonds im Rahmen der gesetzlichen Informationspflichten, Durchführung von Bewertungen, Überwachung der Einhaltung von Rechtsvorschriften sowie Führung von Aufzeichnungen.

Zum Zweck einer effizienteren Geschäftsführung ist die KVG berechtigt ihre Aufgaben und Pflichten unter ihrer Verantwortung und Kontrolle ganz oder teilweise an Dritte zu delegieren oder sonst Dritte einzusetzen, welche in Bezug auf die Aufgaben und Pflichten qualifiziert und in der Lage sein müssen, diese zu erfüllen. In Verbindung mit den delegierten Aufgaben und Pflichten hat die KVG geeignete Kontrollmechanismen und -verfahren sowie Vorgaben zur regelmäßigen Berichterstattung aufzustellen. Die Auswahl von Dritten, denen Aufgaben und Pflichten übertragen werden, hat mit gebührender Sorgfalt zu erfolgen.

Bezüglich der Haftungsregeln wurde zwischen dem AIF und der KVG vereinbart, dass die KVG für Vorsatz und Fahrlässigkeit einzustehen hat. Bei Rückgriff auf Dritte als Erfüllungsgehilfen haftet die KVG für die ordnungsgemäße Auswahl und Überwachung des Dienstleisters. Die KVG haftet nicht für das Erreichen eines bestimmten oder allgemeinen wirtschaftlichen Erfolges.

Die von der KVG zu erbringenden Leistungen werden wie folgt vergütet: Für das rechtliche und operationelle Set-Up und zur Abdeckung der damit verbundenen externen und internen Kosten erhält die KVG einmalige Gründungskosten in Höhe von TEUR 20 (zzgl. Umsatzsteuer). Für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und des Anlagermanagements des Fonds erhält die KVG eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,65% des gezeichneten Kommanditkapitals (zzgl. Umsatzsteuer). 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 (zzgl. Umsatzsteuer), mindestens jedoch TEUR 50 p.a. (zzgl. Umsatzsteuer). 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 (zzgl. Umsatzsteuer).

**Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST für das Geschäftsjahr 2018**

<b>Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG</b>		
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
<b>Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2018 der KVG</b>		
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	Wertansatz
		%	31.12.2018	31.12.2017
Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,9%	7.507.201,51	6.476.654,75
Habona Kita Beteiligungs 01 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	414.475,58	355.191,48
			7.921.677,09	6.831.846,23

Wesentlich für die Geschäftsentwicklung des AIF ist die Beurteilung der Lage der Habona Objekt Kita 01 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 8,1 Mio., da die Einwerbephase für das Kommanditkapital bereits zum 30. Juni 2015 beendet wurde.

Insgesamt ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr für 2018 auf Basis aktuell vorliegender Verkehrswerte für die im Bestand befindlichen Immobilien eine Aufwertung der Beteiligungen an der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Kita Beteiligungs 01 GmbH in Höhe von TEUR 1.090. Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Entwicklung darstellt. Bezüglich der Höhe der Verkehrswerte der einzelnen Objekte verweisen wir auf unsere Ausführungen im Immobilienverzeichnis dieses Berichtes.

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

Das zentrale Risiko der Gesellschaft besteht im Hinblick auf eine negative Wertentwicklung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass die Betreiber ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht vollständig nachkommen. Bezüglich weiterer Risiken verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht.

#### Angabe über schwer liquidierbare Vermögensgegenstände gemäß Art. 108 AIFM-VO

Der AIF umfasst keine schwer liquidierbaren Vermögenswerte gemäß Art. 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-Verordnung basiert und für den AIF die Bewertungsverfahren und Prinzipien, die der Bewertung der Vermögensgegenstände des AIFs und der Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil zugrunde liegen, enthält.

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

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

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

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

#### Vertragliche Beziehungen des AIF

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

#### Konzeptions- und Prospektierungsvertrag



Dienstleister	Habona Invest GmbH
Vertragsschluss	17. September 2012
Vertragliche Pflichten	Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Konzeption sowie Prospektierung des Fonds; Verauslagung von Kosten für anfängliche Rechts- und Steuerberatung / Gutachten / Gründungskosten / Marketing und Verwaltungskosten.
Vergütung / Fälligkeit	4% des Emissionskapitals - mindestens jedoch TEUR 600 (zzgl. Umsatzsteuer). Bedingung: TEUR 2.000 erfolgreich eingeworben.
<b>Asset Manager Vertrag</b>	
Dienstleister	Habona Invest Asset Management GmbH
Vertragsschluss	17. September 2012 / 18. Juli 2014
Laufzeit / Kündigung	Feste Laufzeit bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft (Beendigung der Desinvestitionsphase). Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen; der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Ankaufsberatung (u.a. Identifizierung geeigneter Grundstücke; kaufmännische rechtliche, steuerliche, technische Prüfung und Prüfung unter Umwelgesichtspunkten; Vorschlag zum Ankauf von Immobilienobjekten, Unterstützung bei Umsetzung der Investitionsentscheidungen); Verkaufsberatung (u.a. Verkaufspotentialanalysen); Verkaufsvorbereitung und Verkauf von Immobilienobjekten.
Vergütung / Fälligkeit	Akquisitionsprovision: TEUR 20 (zzgl. Umsatzsteuer) pro erworbenes Immobilienobjekt (sofern die Fondsgesellschaft ein Emissionskapital in Höhe von TEUR 15.000 erreicht, erhält die Habona Invest Asset Management GmbH in jedem Fall - unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der erworbenen Immobilienobjekte - insgesamt eine Akquisitionsvergütung in Höhe von TEUR 300 zzgl. Umsatzsteuer); im Fall einer Volumenerhöhung und somit dem Erwerb weiterer Immobilienobjekte erhält die Habona Invest Asset Management GmbH eine Akquisitionsvergütung in Höhe von TEUR 25 (zzgl. Umsatzsteuer) pro weiteres erworbenes Immobilienobjekt. Fällig ist der Kaufpreis jeweils mit Abschluss des entsprechenden notariellen Grundstückskaufvertrages bzw. in dem Fall, dass die Immobilienobjekte von einer Gesellschaft gehalten werden, mit Abschluss des entsprechenden Anteilskaufvertrages.
<b>Emissionsvertrag</b>	
Dienstleister	Habona Invest GmbH
Vertragsschluss	17. September 2012
Vertragliche Pflichten	Übernahme der Verantwortungserklärung im ursprünglichen Verkaufsprospekt als Anbieter des Fonds; Beratung zur Organisation des Geschäftsbetriebs der Fondsgesellschaft; Unterstützung bei der Entwicklung eines Vertriebskonzepts einschließlich der dazugehörigen Werbe- und Vertriebsmaßnahmen; Beratung im Rahmen der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit.
Vergütung / Fälligkeit	0,5% des Emissionskapitals (zzgl. Umsatzsteuer). Anteilig fällig in Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals.
Haftung	Beschränkung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit; Beschränkung von Schadenersatzansprüchen auf TEUR 1.000.
<b>Vertrag über Vertriebskoordination</b>	
Dienstleister	Habona Invest Service GmbH
Vertragsschluss	17. September 2012
Laufzeit / Kündigung	Vertrag endet mit Fondsschließung; Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Exklusive Beauftragung, für die Fondsgesellschaft Emissionskapital in Höhe von bis zu TEUR 15.000 oder - sofern sich die geschäftsführenden Kommanditisten zu einer Volumenerhöhung entscheiden - bis zu dem von ihr bestimmten erhöhten maximalen Platzierungsvolumen bei Anlegern in Deutschland zu platzieren.



Vergütung / Fälligkeit	5% des durch sie platzierten Emissionskapitals für die Eigenkapitalbeschaffung, 1% des durch sie platzierten Emissionskapitals für Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten; 5% Abwicklungsgebühr. Als Abwicklungsgebühr wird der Auftraggeberin das von den Anlegern gezahlte Agio weitergeleitet. Erhöht sich das Emissionskapital, so erhöhen sich die Vergütungsbeträge entsprechend - bei gleichbleibenden Prozentsätzen. Anteilig fällig in Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals.
Haftung	Eine Pflicht zur Prüfung der Prospektangaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit besteht nicht.
<b>Verwahrstellenvertrag</b>	
Dienstleister	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA
Vertragschluss	29. August 2014 / 10. September 2014 / 14. Oktober 2015
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen; Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Wertermittlung des AIF nach KAGB und den Anlagebedingungen sowie der Satzung des AIF; Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwendung der Erträge nach KAGB und den Anlagebedingungen; Überwachung der Zahlungsströme und Verfügungsbeschränkungen; Überwachung der KVG hinsichtlich geeigneter Prozesse zur Bewertung von Vermögensgegenständen des AIF.
Vergütung / Fälligkeit	0,0863% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch TEUR 15 (zzgl. Umsatzsteuer).
Haftung	Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach § 88 KAGB.
<b>Vertrag über die externe Verwaltung</b>	
Dienstleister	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Vertragschluss	18. Juli 2014
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Vertrag kann nach Ablauf eines Jahres von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Verantwortlich für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten.
Vergütung / Fälligkeit	TEUR 20 für das rechtliche und operationelle Set-Up (zzgl. Umsatzsteuer); 0,65% des gezeichneten Kommanditkapitals für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und des Anlegermanagements (zzgl. Umsatzsteuer); 0,6% p.a. des Nettoinventarwertes des AIFs für Dienstleistungstätigkeiten, mind. TEUR 50 p.a. (zzgl. Umsatzsteuer). Im Falle der Liquidation werden 0,2% p.a. des Nettoinventarwertes des AIFs (zzgl. Umsatzsteuer) berechnet. HANSAINVEST ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
Haftung	Der Vertragspartner haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
<b>Treuhand- und Verwaltungsvertrag</b>	
Dienstleister	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH
Vertragschluss	18. Juli 2014
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	ProRatio verwaltet die Beteiligung des Habona Kita Fonds 01 im Sinne einer uneigennützigem 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 0,3% (zzgl. Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals („Initialvergütung“). Für die

laufende Anlegerverwaltung, die ProRatio allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, erhält ProRatio eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,16% (inkl. Umsatzsteuer) der Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr. ProRatio ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

Der Vertragspartner haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

#### Haftung

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

- Grundstückskaufverträge
- Finanzierungsverträge
- Objektverwaltungsverträge
- Generalübernehmerverträge
- Mietverträge.

#### Interessenkonflikte

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

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

- Bestehen einer Compliance-Abteilung, die auf die Einhaltung von Gesetzen und Regeln hinwirkt und der Interessenkonflikte gemeldet werden müssen,
- Pflichten zur Offenlegung,
- Organisatorische Maßnahmen wie die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen, sowie die Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,
- 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 fast ausschließlich um in Deutschland ansässige natürliche Personen, die ihre Anteile an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens TEUR 10. 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 auf Gliederungspunkt 4 im Lagebericht verwiesen.

#### Sonstige Hinweise

Zum Zwecke der Gewinnung von Anteilseignern hat die Komplementären, die Habona Kita Management 01 GmbH, einen ursprünglichen Prospekt mit Datum 17. Mai 2013 erstellt, der am 21. Mai 2013 durch die BaFin genehmigt wurde. Der an das KAGB angepasste Verkaufsprospekt vom 13. April 2015 wurde mit Schreiben vom 05. Mai 2015 durch die BaFin genehmigt. Beide Prospekte beschreiben detailliert die Investitionskriterien.

### 3. Wirtschaftsbericht

#### 3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Volkswirtschaft befindet sich in einer der längsten Aufschwungsphasen der Nachkriegszeit. Ungünstigere außenwirtschaftliche Rahmenbedingungen, temporäre produktionsseitige Probleme und Kapazitätsengpässe dämpfen jedoch das Expansionstempo. Die Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts (BIP) dürften sich daher mit 1,6 % für das Jahr 2018 und 1,5 % für das Jahr 2019 dem geschätzten Potenzialwachstum von derzeit etwa 1,5 % annähern. Das Wachstum der Weltwirtschaft dürfte sich ebenfalls verlangsamen. Für den Euro-Raum werden in den Jahren 2018 und 2019 Zuwachsraten des BIP von 2,0 % beziehungsweise 1,7 % prognostiziert. Es bestehen Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung durch eine Eskalation des Handelskonflikts, einen ungeordneten Brexit oder ein Wiederaufflammen der Euro-Krise.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Jahresgutachten 2018/2019, S. 1.

Durch bedarfsgerechte Kinderbetreuung können Eltern Beruf und Familie besser vereinbaren - häufig ist sie sogar die Grundvoraussetzung dafür, dass Mütter und Väter überhaupt arbeiten können. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Chancengleichheit.

Zwar haben die Anstrengungen von Bund und Ländern beim Kita-Ausbau für Kinder unter drei Jahren bereits Wirkung gezeigt: Die Betreuungsquote hat sich im Bundesdurchschnitt seit 2008 von 17,6 % auf 33,6 % (2018) fast verdoppelt. Dennoch liegt der Bedarf noch höher: Rund 45 % der Eltern von Kindern unter drei Jahren möchten einen Betreuungsplatz für ihre Kinder.

Außerdem werden aktuell wieder mehr Kinder geboren und es gilt, die in den vergangenen Jahren neu ins Land gekommenen Kinder mit Fluchthintergrund zügig in die Kindertagesbetreuung zu integrieren. Seit dem 1. August 2013 besteht zudem ein Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für alle Kinder in Deutschland ab dem ersten Lebensjahr. Der zusätzliche Kita-Ausbau ist daher wichtig und notwendig. Deshalb sieht die Bundesregierung für die kommenden Jahre deutlich mehr Mittel für die Kindertagesbetreuung vor.

Im Jahr 2008 ist das erste von vier Investitionsprogrammen gestartet, um den Kita-Ausbau voran zu treiben. Mit den ersten drei Investitionsprogrammen hat sich der Bund mit insgesamt EUR 3,28 Milliarden am Ausbau von Betreuungsplätzen für Kinder unter drei Jahren beteiligt. In den vergangenen zehn Jahren sind so insgesamt mehr als 400.000 Betreuungsplätze für Kinder unter drei Jahren entstanden.

Aktuell läuft das vierte Investitionsprogramm, das den Ländern noch bis 2020 zusätzlich EUR 1,126 Milliarden für den Ausbau bereitstellt. Damit können 100.000 zusätzliche Betreuungsplätze für Kinder im Alter von drei Jahren bis zum Schuleintritt geschaffen werden. Seit Beginn der Investitionsprogramme hat sich die Betreuungsquote von Kindern unter drei Jahren im bundesweiten Durchschnitt von 17,6 % auf 33,6 % (2018) fast verdoppelt. Grundlage für das vierte Investitionsprogramm bildet das "Gesetz zum weiteren quantitativen und qualitativen Ausbau der Kindertagesbetreuung", das am 1. Januar 2017 in Kraft getreten ist.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: Kita-Ausbau: Gesetze und Investitionsprogramme, 22.02.2019. URL: <https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/themen/familie/kinderbetreuung/kita-ausbau/kita-ausbau-gesetze-und-investitionsprogramme/86394> (Abruf 15.04.2019).

#### 3.2 Geschäftsentwicklung

Die Platzierungsphase des AIF wurde mit Ablauf des 30. Juni 2015 beendet. Das zum Bilanzstichtag platzierte und eingezahlte Emissionskapital beläuft sich unverändert auf TEUR 8.052 zuzüglich TEUR 226 Agio. Der AIF hat für das Geschäftsjahr 2018 ein realisiertes Ergebnis von TEUR 206 (Vorjahr: TEUR 91) erzielt. Dieses ergibt sich im Wesentlichen aus Zinsen und ähnlichen Erträgen (TEUR 310; Vorjahr: TEUR 195). Die Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres beträgt TEUR 969 (Vorjahr: TEUR 1.012). Somit ergibt sich ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 1.175 (Vorjahr: TEUR 1.103).

Die geplanten Ausschüttungen wurden im Geschäftsjahr 2018, wie auch in der Zeit davor, planmäßig geleistet. Insgesamt wurden im Jahr 2018 Mittel in Höhe von TEUR 403 an die Anleger ausgezahlt.

#### Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

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

Aktiva	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Sachanlagen	12.410.579,07	12.610.432,07
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.933,02	63.402,81
Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen Kommanditisten	7.326,73	6.789,32
Sonstige Vermögensgegenstände	24.848,47	24.844,81



<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	423.392,63	220.353,23
	12.899.079,92	12.925.822,24
<b>Passiva</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Eigenkapital	4.925.814,71	4.788.921,33
Rückstellungen	30.470,00	57.250,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.871.309,10	8.029.980,51
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.255,00	17.255,00
Sonstige Verbindlichkeiten	54.231,11	32.415,40
	12.899.079,92	12.925.822,24

Die unter den Sachanlagen werden die handelsrechtlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten für sieben Kindertagesstätten ausgewiesen. Auf den gesamten Immobilienbestand erfolgten in 2018 planmäßige Abschreibungen für den Werteverzehr in Höhe von TEUR 200. Bezüglich der Zusammensetzung des Sachanlagevermögens verweisen wir auf unsere Ausführungen im Immobilienverzeichnis dieses Berichts.

Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen betreffen den 5,1%-igen Anteil der Habona Kita Beteiligungs 01 GmbH an der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG. Die ausstehende Einlage wurde per Schreiben vom 29. Dezember 2018 durch die Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG angefordert.

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 7.871 und haben mit TEUR 7.690 eine Laufzeit von mehr als einem Jahr. Bei allen bestehenden Kreditverträgen ist die Rüsselsheimer Volksbank eG Konsortialführerin eines Konsortiums bestehend aus der Rüsselsheimer Volksbank eG und der DZ Hyp AG. Die langfristig abgeschlossenen Darlehensteile sind befristet bis zum 30.06.2025 bei einem Festzinssatz von durchschnittlich 2,73%.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Umsatzerlöse	946.918,80	894.683,90
sonstige betriebliche Erträge	21.440,78	0,00
Abschreibungen	-199.853,00	-199.853,00
sonstige betriebliche Aufwendungen	-197.559,99	-190.851,99
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.166,63	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-221.163,27	-209.444,33
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	350.949,95	294.534,58
sonstige Steuern	-23.308,83	-17.862,17
Jahresüberschuss(-)/Jahresfehlbetrag	327.641,12	276.672,41
Einstellung in(-)/Entnahmen aus Gesellschafterkonten	-327.641,12	-276.672,41
Bilanzgewinn	0,00	0,00

Die Umsatzerlöse sind im Berichtsjahr um TEUR 52 auf TEUR 947 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 21) resultieren in voller Höhe aus Versicherungsentschädigungen und Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 198 umfassen unter anderem die Posten Asset Management Leistungen (TEUR 74), Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 25) sowie Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 17). Weitere Posten umfassen Kosten für die laufende Bewirtschaftung der Mietobjekte.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen (TEUR 221) betreffen im Berichtsjahr Zinsaufwendungen für die langfristige Bankenfinanzierung.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 328, 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	326.810,52	210.171,03
Aufwendungen	-121.269,88	-118.876,58
Ordentlicher Nettoertrag	205.540,64	91.294,45
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	205.540,64	91.294,45
Zeitwertänderungen (Erträge aus der Neubewertung der Immobilien)	969.235,59	1.011.757,54
Ergebnis des Geschäftsjahres	1.174.776,23	1.103.051,99

Die Erträge resultieren im Wesentlichen mit TEUR 311 aus Beteiligungserträgen sowie aus Haftungsvergütung und Management Fees (TEUR 15).

Die im Geschäftsjahr 2018 entstandenen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Verwaltungskosten der KVG in Höhe von TEUR 51 sowie Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 19.

Die Zeitwertänderung (TEUR 969) resultiert aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Kita Beteiligungs 01 GmbH auf Basis der Verkehrswerte des Immobilienvermögens, das in der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG bilanziert ist.

### 3.4 Finanzlage

#### Kapitalstruktur

Die Fondsgesellschaft stattet die Objektgesellschaft Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG mit dem für die Investitionen erforderlichen Kapital aus. Die Objektgesellschaft tätigt sodann die Immobilieninvestitionen. Zusätzlich hat die Objektgesellschaft zum Erwerb der Grundstücke bzw. die Errichtung der Kindertagesstätten langfristige Darlehen aufgenommen. Für den Erwerb und die Herstellung der Immobilienobjekte wurde auf Ebene der Objektgesellschaft eine langfristige Fremdfinanzierung in Höhe von maximal 60% des Gesamtinvestitionsvolumens des AIF vorgesehen. Die Fondsgesellschaft selbst hat keine Fremdfinanzierungen abgeschlossen. Eine detaillierte Beschreibung der Kapitalkontenentwicklung der Komplementäre und Kommanditisten ist im Anhang dargestellt.

#### Investitionen

Im Berichtsjahr erfolgten keine weiteren Zukäufe, da bereits zum Ende des vorhergehenden Geschäftsjahres Vollinvestition erreicht war.

#### Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 95. Die Veränderung der Liquiditätslage ergibt sich aus Überträgen von der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG auf den AIF zur Bedienung der halbjährlich fälligen Ausschüttungen auf Ebene der Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG. Die Liquidität des AIF ist gesichert, da jederzeit auf die Liquidität der Objektgesellschaft zurückgegriffen werden kann.

Die Einnahmen aus Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen in der Objektgesellschaft übersteigen die laufenden Bewirtschaftungskosten der Immobilienobjekte sowie die Zinsaufwendungen der Objektgesellschaft, so dass sich für das Geschäftsjahr 2018 insgesamt ein positiver Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt.

### 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	7.921.677,09	6.831.846,23
Barmittel und Barmittelläquivalente	95.428,06	401.734,61
Forderungen	28.663,28	29.612,28
Sonstige Vermögensgegenstände	3.570,07	2.125,60
	8.049.338,50	7.265.318,72
<b>Passiva</b>	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Rückstellungen	26.725,00	26.250,00
Sonstige Verbindlichkeiten	12.444,57	623,65
Eigenkapital	8.010.168,93	7.238.445,07
	8.049.338,50	7.265.318,72

Die Veränderungen der Aktivseite betreffen im Wesentlichen die Zeitwertänderungen der Beteiligungen. Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital um TEUR 772 aufgrund von Aufwertungen des Beteiligungsvermögens.

### 3.6 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#### Finanzielle Leistungsindikatoren

##### Liquidität

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren worüber der AIF gesteuert wird ist die Liquidität, um die geplanten Ausschüttungen durchzuführen. Es verbleiben zum Stichtag im AIF liquide Mittel in Höhe von TEUR 95 bei einer maximal zulässigen Leveragequote von 60%. 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 Kita 01 GmbH & Co. KG ist aus heutiger Sicht ausreichend, um die Bewirtschaftungskosten der Immobilien, Zins und Tilgungsleistung gegenüber dem Kreditinstitut zu leisten.

##### Eigenkapital

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 8.052 (Vorjahr: TEUR 8.052), so dass das Fondsvolumen die angestrebte Zielgröße des Kommanditkapitals in Höhe von TEUR 15.025 (ohne Agio) nicht erreicht hat.

#### Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

##### Soziale Verantwortung

Die Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG trägt mit dem Erwerb bzw. Bau von Kindertagesstätten dazu bei, den seit dem 01. August 2013 im Kinderförderungsgesetz (KiföG) fixierten Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz vom vollendeten ersten bis zum vollendeten dritten Lebensjahr des Kindes, zu erfüllen. Hierzu wurden bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts bis zu 580 Betreuungsplätze geschaffen.

Auch die zunehmende Ankunft von Flüchtlingen und deren Familien mit Kindern trägt dazu bei, dass der Betreuungsbedarf für Kinder in Kindertagesstätten zukünftig ansteigen wird. Diesem Anstieg trägt der AIF durch sein Investitionsangebot Rechnung.

### 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), Gegenparti- 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 Risikomesung auszugleichen.

#### Risikoarten

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

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

Erfahrungsgemäß hängt die Bewertung von Finanzprodukten und Anlagen stark mit der Entwicklung der Märkte zusammen, die von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird (auch rationale 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 fondsspezifisch.

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 Steuerisiken sowie Organisationsrisiken. Bei geschlossenen Fonds führt das Risk Management auf Grund der wesentlichen Bedeutung dieser Risiken beim Dienstleister eine direkte regelmäßige Befragung durch. Um das Risiko zu begrenzen, wurde die Stelle des Compliance Officers und Geldwäschebeauftragten geschaffen, der die Einhaltung von rechtlichen Vorschriften kontrolliert und überwacht. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerlichen Grundlagen und / oder rechtlichen Grundlagen während der Fondslaufzeit ändern und dass dies negative Auswirkungen auf den Fonds hat.

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

Die HANSAINVEST stellt im Rahmen der Verwahrstellenverträge 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 Verwahrstelle erhalten, wird dieses Risiko einzelfallspezifisch betrachtet.

Leverage ist jede Methode, mit der die Verwaltungsgesellschaft das Risiko eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme, Wertpapierdarlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder auf andere Weise erhöht. Für jedes von der HANSAINVEST verwaltete Investmentvermögen wird sowohl nach Brutto- als auch nach der Commitment-Methode der Leverage berechnet und entsprechend den Anforderungen des KAGB einer Limitierung unterworfen. Die in den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien werden über Eigen- und Fremdmittel finanziert.

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

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

Das Risiko „Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilienobjekte“ 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 wird einen geographischen Investitionsschwerpunkt am Standort Köln geben, sodass hier ein besonders großes Augenmerk auf die Makro- und Mikrolage gelegt werden sollte (Klumpenrisiko). Die Beobachtung der Immobilienmärkte und der Immobilienpreise erfolgt anhand der Verkehrswertgutachten und der Tilgungspläne.

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



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

Während der Verkaufsphase wird das Risiko „Immobilienverkäufe“ als wesentlich eingestuft, da ein Forderungsausfall auf Seiten des Käufers aufgrund mangelnder Bonität nicht ausgeschlossen werden kann. Dies könnte sich auf die Nachfrage und die durch den Verkauf der Immobilien erzielbaren Erlöse nachteilig auswirken. Der Veräußerungserlös der Immobilien hat einen maßgeblichen Einfluss auf den Erfolg des AIFs und somit auf den Gesamtmittelrückfluss an den Anleger. Das Risiko „Einfluss von Veräußerungserlösen und Zeitpunkten auf die Renditeprognose“ wird durch die jährlichen Verkehrswertgutachten sowie die unterjährig rollierende Liquiditätsplanung überwacht.

Zum Berichtszeitpunkt ist die Platzierungsphase abgeschlossen. Das Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko sowie Risiken aus erhöhtem oder geringerem Emissionskapital existieren nicht mehr.

Zudem ist die Investitionsphase abgeschlossen. Es werden keine weiteren Objekte mehr angekauft. Die im Fonds befindlichen Objekte sind fertiggestellt. Somit besteht diesbezüglich kein Restrisiko. Risiken aus der „Portfolio-Zusammensetzung“ (Blind Pool Risiken) bestehen somit ebenfalls nicht mehr.

Das Risiko „Portfolio-Zusammensetzung“ ist wesentlich. Dieses Risiko wird im Internen Limitsystem durch die Kennzahlen Verkehrswert pro Bundesland, Verkehrswert pro Stadt, Jahresnettokaltmiete pro Mieter, Branchenanteil, Anteil der im jeweiligen Jahr auslaufenden Mietverträge überwacht.

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

#### Risikoprofil

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

#### 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 7. Juni 2019

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

*gez. Roland Reimuth*

*gez. Guido Käther*

vertreten durch Habona Kita Management 01 GmbH

*gez. Roland Reimuth*

*gez. Guido Käther*

Bilanz zum 31.12.2018

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

A. Aktiva



	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
<b>I. Investmentanlagevermögen</b>		
1. Beteiligungen	7.921.677,09	6.831.846,23
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	95.428,06	401.734,61
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	28.663,28	29.612,28
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.570,07	2.125,60
Summe Aktiva	8.049.338,50	7.265.318,72
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	26.725,00	26.250,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	12.444,57	623,65
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär	0,00	467,22
Kapitalkonto Kommanditisten	403.850,00	403.850,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	4.578.846,89	4.775.891,40
c) Nicht realisierte Gewinne/(-)Verluste aus der Neubewertung	3.027.472,04	2.058.236,45
Summe Passiva	8.049.338,50	7.265.318,72

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

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

	2018	2017
	EUR	EUR
<b>I. Investmenttätigkeit</b>		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	309.854,52	195.148,33

	2018	2017
	EUR	EUR
davon negative Zinserträge: TEUR -1 (Vorjahr: TEUR -2)		
b) Sonstige betriebliche Erträge	16.956,00	15.022,70
Summe der Erträge	326.810,52	210.171,03
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-51.044,57	-51.078,67
b) Verwahrestellenvergütung	-15.000,00	-15.000,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-18.733,60	-20.856,90
d) Sonstige Aufwendungen	-36.491,71	-31.941,01
Summe der Aufwendungen	-121.269,88	-118.876,58
3. Ordentlicher Nettoertrag	205.540,64	91.294,45
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	205.540,64	91.294,45
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	969.235,59	1.011.757,54
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	969.235,59	1.011.757,54
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.174.776,23	1.103.051,99

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. 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 Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

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

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. 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 Bewerter. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie 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.

### III. Erläuterungen zur Bilanz

#### Aktiva

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um TEUR 772 auf TEUR 8.010 (Vorjahr: TEUR 7.238). Dies resultiert hauptsächlich aus der Erhöhung der Beteiligungswerte.

Bei den Beteiligungen (TEUR 7.922; Vorjahr: TEUR 6.832) handelt es sich um die Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG (TEUR 7.507; Vorjahr: TEUR 6.477) sowie die Habona Kita Beteiligungs 01 GmbH (TEUR 415; Vorjahr: TEUR 355).

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

Passive latente Steuern wurden im Rahmen der Beteiligungsbewertung nicht angesetzt.

#### Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital* EUR	erworben am:
Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co.KG	Eschborn	94,9%	4.925.814,71	12.9.2012
Habona Kita Beteiligungs 01 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	281.739,35	6.6.2012
			5.207.554,06	

\* Das Eigenkapital des Geschäftsjahres wurde nach den handelsrechtlichen Grundsätzen (HGB) ermittelt.

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

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach § 29 Abs. 2 KARBV ausgewiesen (TEUR 95; Vorjahr: TEUR 402). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Unter Forderungen an Beteiligungsgesellschaften (TEUR 29; Vorjahr: TEUR 30) werden Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 4; Vorjahr: TEUR 2) beinhalten Steuererstattungsansprüche gegen die Finanzverwaltung.

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



**Passiva**

Die Rückstellungen (TEUR 27; Vorjahr: TEUR 26) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 18; Vorjahr: TEUR 20). Die Rückstellungen haben in Höhe von TEUR 1 eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 1) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin.

Die Position Eigenkapital weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (TEUR 4.983; Vorjahr: TEUR 5.180) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Gewinne/(-)Verluste aus der Neubewertung (TEUR 3.027; Vorjahr: TEUR 2.058) aus.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Habona Kita Management 01 GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main mit einem Stammkapital von TEUR 25. Die Komplementärin erbringt keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 10) von der Gesellschaft erhalten.

**Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018**

	<b>31.12.2018</b>
	<b>EUR</b>
<b>A. Komplementäre</b>	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	467,22
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-467,22
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>B. Kommanditisten</b>	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	7.237.977,85
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-402.585,15
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	205.540,64
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	969.235,59
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	8.010.168,93

**Verwendungsrechnung zum 31.12.2018**



	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	205.540,64	91.294,45
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-205.540,64	-91.294,45

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

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

	Anfangsbestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Vorabvergütungen und Zuweisungen EUR	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil EUR	Endbestand EUR
<b>A. Komplementäre</b>						
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	467,22	-	-467,22	-	-	0,00
<b>B. Kommanditisten</b>						
Kapitalkonto I Einlagenkonto	403.850,00	-	-	-	-	403.850,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	7.898.950,00	-	-	-	-	7.898.950,00
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-1.829.574,55	-	-	-	205.540,64	-1.624.033,91
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-1.293.484,05	-	-402.585,15	-	-	-1.696.069,20
	5.180.208,62	0,00	-403.052,37	0,00	205.540,64	4.982.696,89

**Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung**

Die in der Bilanz aufgrund des nach § 21 Abs. 4 KARBV i.V.m. § 264c HGB vorgegebenen Gliederungsschemas unter Rücklagenkonto ausgewiesenen Eigenkapitalbestandteile betreffen die Kapitalkonten II bis IV.

Für die Komplementärin wird ein Kontokorrentkonto geführt. Für jeden Kommanditisten wird 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 404).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage sowie das Agio gutgeschrieben (TEUR 7.899).
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) werden Verlustlastschriften (TEUR 0) gebucht, ohne dass hierdurch eine Nachschusspflicht entsteht. Darüber hinaus werden auf dem Konto Gewinngutschriften (TEUR 206) gebucht. Im laufenden Geschäftsjahr entsprechen die Gewinn- und Verlustzuweisungen in Summe dem realisierten Ergebnis i.H.v. TEUR 206.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen für Ausschüttungen gebucht (TEUR -403).

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Fondsgesellschaft ist die Habona Kita Management 01 GmbH, die nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt und von der Befugnis der Geschäftsführung ausgeschlossen ist.

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

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

**IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung****Erträge**

Zinsen und ähnliche Erträge (TEUR 310; Vorjahr: TEUR 195) enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Beteiligung an der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG (TEUR 311; Vorjahr: TEUR 197). Die negativen Zinserträge (TEUR -1; Vorjahr: TEUR -2) entfallen auf Negativzinsen aus Bankguthaben.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 17; Vorjahr: TEUR 15) sind im Wesentlichen Erträge aus Management Fees (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 12) sowie Erträge aus Haftungsvergütung (TEUR 3; Vorjahr: TEUR 3) enthalten.

**Aufwendungen**

Die Verwaltungsvergütung (TEUR 51; Vorjahr: TEUR 51) umfasst die Vergütung der KVG (TEUR 51; Vorjahr: TEUR 51).

Unter der Verwahrestellenvergütung (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 15) wird die Vergütung der Verwahrestelle ausgewiesen.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 19; Vorjahr: TEUR 21) beinhalten ausschließlich die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die Sonstigen Aufwendungen (TEUR: 36; Vorjahr: TEUR 32) setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR	TEUR
Sonstige Aufwendungen	2018	2017
Haftungsvergütung	10	10
Rechts- und Beratungskosten	9	6
Treuhandvergütung	8	8
Buchführungskosten	4	4
Übrige	5	4
Summe	36	32

Die Zeitveränderung (TEUR 969) resultiert aus einer Erhöhung des nicht realisierten Ergebnisses von TEUR 2.058 auf einen nicht realisierten Gewinn von TEUR 3.027 aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Kita Beteiligungs 01 GmbH unter Berücksichtigung der Verkehrswerte des Immobilienvermögens sowie des Jahresergebnisses der Beteiligungen. Das Immobilienvermögen wird von der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG gehalten.

**V. Sonstige Angaben****Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich aus der Komplementärstellung bei der Habona Kita Objekt 01 GmbH & Co. KG, Eschborn.

**Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

**Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung obliegt den geschäftsführenden Kommanditisten

Herrn Roland Reimuth, Kaufmann

Herrn Guido Küther, Diplom Wirtschaftsmathematiker

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

**Registergericht und Handelsregisternummer gemäß § 264 Abs. 1a HGB**

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist beim Handelsregister A des Amtsgerichts Frankfurt am Main mit der Nummer HRA 47056 registriert.

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

Anteilswert (EUR)	991,73
Umlaufende Anteile (Stück)	8.077*)

\*) Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

**Immobilienverzeichnis**
**I. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung**

Art des Grundstücks*		Art der Nutzung **		Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr
<b>Deutschland</b>					
Name, Rechtsform:		Sitz:			
Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG		Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschbom			
Gesellschaftskapital: TEUR 7.965					
58453 Witten Kreisstraße 30	G	K		11.04.2014	2013
44803 Bochum Am Dombusch 2a	G	K		23.07.2014	1974/2012
50825 Köln Subbelratherstraße 462	G	K		01.08.2014	2014
51143 Köln Unterm Berg 3	G	K		16.06.2015	2015
50769 Köln Üdesheimer Weg 21	G	K		25.08.2015	2015
44866 Bochum Günningfelder Straße 28a	G	K		01.06.2016	2016
51109 Köln De-Gasperi-Straße 2a	G	K		18.01.2017	2017
<b>Grundstücksgröße</b>		<b>Nutzfläche</b>		<b>Wohnen</b>	<b>Ausstattungsmerkmale</b>
(m <sup>2</sup> )		Gewerbe (m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	
<b>Deutschland</b>					
Name, Rechtsform:		erworben am: 12.09.2012			
Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG					
Gesellschaftskapital: TEUR 7.965		Beteiligungsquote: 94,9%			



	Grundstücksgröße	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale
	(m <sup>2</sup> )	Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Wohnen (m <sup>2</sup> )	
58453 Witten Kreisstraße 30	2.818	716	-	-
44803 Bochum Am Dombusch 2a	1.850	534	-	-
50825 Köln Subbelratherstraße 462	2.063	1.063	-	-
51143 Köln Unterm Berg 3	1.188	709	-	-
50769 Köln Üdesheimer Weg 21	1.250	711	-	-
44866 Bochum Günnigfelder Straße 28a	1.759	690	-	-
51109 Köln De-Gasperi-Straße 2a	1.918	875	-	-

\* Art des Grundstücks:  
G = Geschäftsgrundstück

\*\* Art der Nutzung:  
K = Kindertagesstätte

Lage des Grundstücks	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge <sup>1)</sup> (in Jahren)	Verkehrswert zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
<b>Deutschland</b>						
Name der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote: 94,9%					
Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG						
58453 Witten Kreisstraße 30	0,0	15	1.140	68	47	59
4.4803 Bochum Am Dombusch 2a	0,0	14	1.160	66	42	55
50825 Köln Subbelratherstraße 462	0,0	16	3.560	191	47	47
51143 Köln Unterm Berg 3	0,0	23	2.390	128	47	49



Lage des Grundstücks	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge <sup>1)</sup> (in Jahren)	Verkehrswert zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
50769 Köln Üdesheimer Weg 21	0,0	23	2.400	128	47	48
44866 Bochum Günnigfelder Straße 28a	0,0	18	1.670	86	48	57
51109 Köln De-Gasperi-Straße 2a	0,0	19	3.130	160	49	52

<sup>1)</sup> Restlaufzeiten der Mietverträge: Die Immobilien werden als Kindertagesstätte genutzt, deren Laufzeiten befristet/unbefristet sind. Es wurde auf eine Darstellung der gewichteten Restlaufzeit verzichtet.

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert*)
2018	EUR 8.010.168,93	EUR 991,73
2017	EUR 7.238.445,07	EUR 896,18
2016	EUR 6.549.885,47	EUR 813,45

\*) 1 Anteil entspricht 1.000 € gezeichnetem Kommanditkapital

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31. Dezember 2018 EUR 8.010.168,93.

Die Anteilswertermittlung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar.

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

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR 7.775.093,22
= Gesamtkostenquote *)	% 1,56
Transaktionskosten **)	EUR 0,00
Erfolgsabhängige Vergütung	% 0,00
Transaktionsabhängige Vergütung	EUR 0,00

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

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

\*\*) Transaktionskosten: Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände.

Im Berichtsjahr sind keine Transaktionskosten angefallen, da keine Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Beteiligungen entstanden sind.

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

Vergütungen und Kosten HANSAINVEST (KVG)\*) EUR 51.044,57



Beratervergütung inkl. Property Management Fee	EUR 0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG	EUR 15.000,00

\*) Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen. Die KVG gewährt keine sogenannte Vermittlungsprovision 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 auf TEUR 226.

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 201 wurden planmäßig im Januar 2019 an die Anleger ausgezahlt, so dass bislang stets planmäßig ausgeschüttet werden konnte.

Eschborn, den 7. Juni 2019

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

*gez. Roland Reimuth*

*gez. Guido Küther*

**vertreten durch Habona Kita Management 01 GmbH**

*gez. Roland Reimuth*

*gez. Guido Küther*

## WIEDERGABE DES VERMERKS DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

**VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

*Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Habona Kita Fonds 01 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 Kita Fonds 01 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 beigelegte 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 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 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 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 Kita Fonds 01 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 7. Juni 2019

**PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*gez. Gero Martens, Wirtschaftsprüfer*

*ppa. gez. Tim Brücken, Wirtschaftsprüfer*

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

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

Eschborn, den 7. Juni 2019

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

*gez. Roland Reimuth*

*gez. Guido Küther*

**vertreten durch Habona Kita Management 01 GmbH**

*gez. Roland Reimuth*

*gez. Guido Küther*

**Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien**

**Kapitalverwaltungsgesellschaft:**

HANSAINVEST

Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Postfach 60 09 45

22209 Hamburg

Hausanschrift:

Kapstadtring 8

22297 Hamburg



**Kunden-Servicecenter:**

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

Telefax: (0 40) 3 00 57 - 60 70

Internet: www.hansainvest.com

E-Mail: service@hansainvest.de

**Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:**

TEUR 10.500

**Haftendes Eigenkapital:**

TEUR 21.729

(Stand: 31.12.2018)

**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, MBA (bis 30. April 2019)

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

**Gesellschafter:**

SIGNAL IDUNA Allgemeine Versicherung AG, Dortmund

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

**Verwahrstelle:**

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG

**Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:**

TEUR 16.000

**Haftendes Eigenkapital:**

TEUR 160.252

(Stand: 31.12.2017)

M. Sc. Dipl.-Ing. Tobias J. Neuparth

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Ing. Sebastian Schneider



öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

**Aufsichtsrat:**

Martin Berger (Vorsitzender),

stv. Mitglied der Vorstände der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg

(zugleich Vorsitzender des Aufsichtsrates der SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH)

Dr. Karl-Josef Bierth (stellvertretender Vorsitzender),

Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg

(zugleich stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Donner & Reuschel AG, Hamburg)

Thomas Gollub,

Vorstandsvorsitzender der Aramea Asset Management AG, Hamburg

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

Thomas Janta (bis 11. April 2018),

Direktor NRW.BANK, Leiter Parlaments- und Europaangelegenheiten, Düsseldorf

Dr. Thomas A. Lange,

Vorsitzender des Vorstandes der National-Bank AG, Essen

Prof. Dr. Harald Stützer,

Geschäftsführender Gesellschafter der STUETZER Real Estate Consulting GmbH, Neufahrn

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

Geschäftsführender Gesellschafter,

SVS Management GmbH, Hamburg

Udo Bandow

Ehrenmitglied des Aufsichtsrates

Ehrenaufsichtsratsvorsitzender,

Aramea Asset Management AG

Hamburg

**Wirtschaftsprüfer:**

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

**Externe Bewerter:**

Dipl.-Kfm. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Alexander Rätz-Weber



öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger