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

Eschborn

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Inhaltsverzeichnis

Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021.

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

Bilanzeid

Abkürzungsverzeichnis

AIF

Alternativer Investmentfonds Habona Fonds 05

AIFM-VO

Alternative Investment Fund Managers Directive Verordnung

BaFin

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main

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, Frechen-Königsdorf
TEUR	Tausend Euro
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main
zzgl.	zuzüglich

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

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. Alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer der Habona Management 05 GmbH sind Johannes Palla und Dr. Conrad Mattern. 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 dessen Tochtergesellschaften sind nicht am Vermögen des AIF beteiligt. Geschäftsführende Gesellschafter der Habona Invest GmbH sind Johannes Palla und Guido Küther. Daneben ist Hans Christian Schmidt als Geschäftsführer bestellt. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Habona Invest GmbH und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück.

2. Tätigkeitsbericht der KVG



Beendigung der Vertriebsphase

Die Platzierungsphase endete am 30. Juni 2017. Insgesamt wurden TEUR 83.887 Kommanditkapital (zzgl. Agio in Höhe von TEUR 2.815) eingeworben.

Anlageziele und Anlagestrategien des AIF

Der AIF verfolgt das Anlageziel - mittelbar über die Tochtergesellschaft Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG als Objektgesellschaft - des Erwerbs, der Vermietung und des Verkaufs von in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien, die primär an Discounter und Vollversorger an solitären Standorten oder an Nahversorgungszentren vermietet sind.

Grundsätzlich kommen Standorte für Immobilienobjekte in allen deutschen Bundesländern in Betracht. Es wird 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 Gesamtlächen 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 Vorsatz und Fahrlässigkeit einzustehen hat. Bei Rückgriff auf Dritte als Erfüllungsgehilfen haftet die KVG für die ordnungsgemäße Auswahl und Überwachung des Dienstleisters. Die KVG haftet nicht für das Erreichen eines bestimmten oder allgemeinen wirtschaftlichen Erfolges.

Die von der KVG zu erbringenden Leistungen werden wie folgt vergütet: Für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und das Anlegermanagement des Fonds erhält die KVG eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,55% des gezeichneten Kommanditkapitals. Für die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, Durchführung administrativer Tätigkeiten sowie sonstige Aufgaben erhält die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von 0,6% p.a. des Nettoinventarwertes des Fonds, mindestens jedoch EUR 50.000 p.a. Im Falle der Liquidation durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder bei Vorliegen sonstiger Gründe erhält die KVG ab Liquidationseröffnung eine zusätzliche jährliche Vergütung in Höhe von 0,2% des Nettoinventarwertes des Fonds. Sämtliche Vergütungen erhöhen sich um die gesetzlich geschuldete Umsatzsteuer.

Übersicht über das Portfolio des AIF am Ende des Geschäftsjahres

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz 31.12.2021 EUR	Wertansatz 31.12.2020 EUR
Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,9%	108.886.178,56	64.245.917,47
Habona Beteiligungs 05 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	7.518.728,28	4.199.405,31
			116.404.906,84	68.445.322,78



Wesentlich für die Geschäftsentwicklung des AIF ist die Beurteilung der Lage der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG, die den Erwerb der Fondsimmobilien tätigt. Das Portfolio mit sämtlichen mittelbar gehaltenen Immobilien ist im Immobilienverzeichnis des Anhangs dargestellt.

Für die Bewertung der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG wurden die im Dezember 2021 erzielten Verkaufspreise der Immobilien abzüglich erwarteter Kosten für erfolgsabhängige Vergütungen, Gewerbesteuer und Vorfälligkeitsentschädigungen herangezogen. Die Werterhöhung der Gesellschaften ergibt sich im Wesentlichen aus den nicht realisierten Verkehrswerterhöhungen.

Übersicht über die Anlagegeschäfte und Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Zum Bilanzstichtag beträgt das eingeworbene Kommanditkapital des AIF unverändert EUR 86,7 Mio., da die Einwerbephase für das Kommanditkapital bereits zum 31. Mai 2017 beendet wurde. Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine weiteren Objekte angekauft. Das eingeworbene Eigenkapital wurde vollständig investiert. Die Mieterträge und Betriebskostenerlöse der Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 9.225 übersteigen die Aufwendungen für Zinsen aus Kreditaufnahmen und Bewirtschaftungskosten.

Im Dezember 2021 wurde ein notarieller Kaufvertrag zur Veräußerung sämtlicher Immobilien der Objektgesellschaft geschlossen. Bis zum Abschlussstichtag erfolgte kein Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten.

Insgesamt ergibt sich für 2021 im Vergleich zum Vorjahr auf Basis aktuell vorliegender Verkehrswerte für die im Bestand befindlichen Immobilien eine Aufwertung der Beteiligungen an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 05 GmbH in Höhe von insgesamt TEUR 47.960. Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Entwicklung darstellt.

Beschreibung der Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten des AIF

Das zentrale Risiko der Gesellschaft besteht im Hinblick auf eine negative Wertentwicklung der von der Objektgesellschaft 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.

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

Vertragliche Beziehungen des AIF

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

Konzeptions- und Prospektierungsvertrag	
Dienstleister	Habona Invest GmbH
Vertragsschluss	12. Oktober 2015



Konzeptions- und Prospektierungsvertrag	
Vertragliche Pflichten	Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Konzeption sowie Prospektierung des Fonds; Verauslagung von Kosten für anfängliche Rechts- und Steuerberatung/ Gutachten/ Gründungskosten/ Marketing und Verwaltungskosten
Vergütung/Fälligkeit	2,15% des Emissionskapitals (zzgl. Umsatzsteuer)
Asset Manager Vertrag	
Dienstleister	Habona Invest Asset Management GmbH
Vertragsschluss	12. Oktober 2015
Laufzeit/Kündigung	Feste Laufzeit bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft (Beendigung der Desinvestitionsphase) Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen; der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Ankaufsberatung (u.a. Identifizierung geeigneter Grundstücke; rechtliche, kaufmännische, steuerliche, technische Prüfung und Prüfung unter Umweltgesichtspunkten; Vorschlag zum Ankauf von Immobilienobjekten; Unterstützung bei Umsetzung der Investitionsentscheidungen); Verkaufsberatung (u.a. Verkaufspotenzialanalysen); Verkaufsvorbereitung und Verkauf von Immobilienobjekten, Beratung betreffend Finanzierung, Beratung bei Auswahl geeigneter (Fremdkapital-) Finanzierungsangebote. Leistungen während des Bauprozesses (u.a. Vermittlung Generalübernehmerverträge, Mitwirkung, dass Termine sowie festgelegte Qualität der Bauausführung und Planung nach Maßgabe des Generalübernehmervertrages eingehalten werden. Abnahme des Bauwerks nach Fertigstellung, Verfolgung von möglichen Gewährleistungsansprüchen gegen Generalübernehmer, regelmäßige Inspektion der Immobilienobjekte während der Laufzeit zur Identifizierung möglicher Bauwerksmängel und Verfolgung der Mängelbeseitigung). Unterstützung bei laufender Anlagenverwaltung/ Objektverwaltung (u.a. kaufmännisches Gebäudemanagement; Sicherstellung von Erhalt, Funktion, Betriebsfähigkeit/Sicherheit der Immobilienobjekte; örtliche Objektverwaltung).
Vergütung/Fälligkeit	Akquisitionsprovision: 1,5% (zzgl. Umsatzsteuer) des Nettoankaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes. Due Diligence Vergütung: 0,5% (zzgl. Umsatzsteuer) des Nettoankaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes. Jeweils fällig mit Abschluss des jeweiligen notariellen Grundstückskaufvertrages bzw. in dem Fall, dass die Immobilienobjekte von einer Gesellschaft gehalten werden, mit Abschluss des entsprechenden Anteilskaufvertrages. Vergütung für Fremdkapitalberatung: einmalig EUR 100.000 (zzgl. Umsatzsteuer), fällig bei erfolgreicher Darlehensvermittlung; im Fall einer Volumenerhöhung und weiterer Aufnahme von Fremdkapital, weitere Vergütung in Höhe von 0,25% (zzgl. Umsatzsteuer) des zusätzlichen Fremdkapitals; fällig mit Unterzeichnung des Darlehensvertrages. Vergütung für laufende Verwaltung nebst Verkaufsberatung: monatliche Vergütung in Höhe von 5% der vertraglich vereinbarten Nettokaltmieten der Immobilienobjekte (zzgl. Umsatzsteuer) ab Beginn der laufenden Mieteinnahmen der Objektgesellschaft.
Vertrag über Vertriebskoordination	
Dienstleister	Habona Invest Service GmbH
Vertragsschluss	12. Oktober 2015
Laufzeit/Kündigung	Vertrag endet mit Fondsschließung; Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Exklusive Beauftragung, für die Fondsgesellschaft Emissionskapital in Höhe von bis zu EUR 30.000.000 bei Anlegern in Deutschland zu platzieren.
Vergütung/Fälligkeit	6% des durch sie platzierten Emissionskapitals; 1% des durch sie platzierten Emissionskapitals für Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten; 5% Abwicklungsgebühr. Als Abwicklungsgebühr wird der Auftraggeberin das von Anlegern gezahlte Agio weitergeleitet. Erhöht sich das Emissionskapital, so erhöhen sich die Vergütungsbeträge entsprechend - bei gleichbleibenden Prozentsätzen. Anteilig fällig in Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals.



Konzeptions- und Prospektierungsvertrag	
Haftung	Eine Pflicht zur Prüfung der Prospektangaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit besteht nicht.
Verwahrstellenvertrag	
Dienstleister	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank 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 je-



Konzeptions- und Prospektierungsvertrag

weils 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 organisatorischer Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

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

Verwaltung des AIF und der Anleger

Bei den Anlegern handelt es sich im Wesentlichen um innerhalb der Europäischen Union oder der Schweiz 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 in diesem Bericht verwiesen.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen



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

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

Die Zweiteilung des Marktgeschehens spiegelte sich in der Renditeentwicklung der einzelnen Betriebstypen wider. Soweit sich angesichts der im Gesamtjahr wenigen Verkaufsfälle bei Einkaufszentren und im Highstreet-Segment überhaupt Preisentwicklungen ableiten ließen, ist von tendenziell steigenden Renditen auszugehen. Bruttoanfangsrenditen für Objekte in 1a-Lagen der sieben großen Investmentzentren bewegten sich Ende Dezember 2021 in einer Spanne von 2,80 % in Frankfurt und 3,40 % in Düsseldorf, Köln und Hamburg. Trotz voranschreitender Renditekompression erbringen vor allem Fachmärkte und Fachmarktzentren mit Lebensmittelschwerpunkt mit Bruttospitzenrenditen um die 4 % eine weiterhin attraktive Rendite, die nur von deutlich risikoreicheren Investments wie Büros in B- und C-Städten oder Shoppingcentern in der Höhe übertroffen werden. Die Kompression von rund 50 Basispunkten bei Nahversorgungsinvestments im abgeschlossenen Jahr könnte 2022 die Verkaufsentscheidung von Bestandhaltern erleichtern und zu einer Dynamisierung des Angebots führen.

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

3.2 Geschäftsentwicklung

Der 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 2021 ein Ergebnis von TEUR -912 (Vorjahr: TEUR 1.129) realisiert. Dieses ergibt sich maßgeblich aus Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG (TEUR 549; Vorjahr: TEUR 391), der Verwahrstellenvergütung (TEUR 66; Vorjahr: TEUR 47) sowie sonstigen Aufwendungen (TEUR 272; Vorjahr: TEUR 264). Wesentlich für den Rückgang des realisierten Ergebnisses war, dass kein positives Beteiligungsergebnis aus der Objektgesellschaft vereinnahmt werden konnte, da auf Ebene der Objektgesellschaft Kosten für den Verkauf der Immobilien angefallen sind.

Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR 56.086 (Vorjahr: TEUR 4.893). Somit ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 55.174 (Vorjahr: TEUR 6.023).

Die Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2021 wurden planmäßig geleistet. Insgesamt wurden in 2021 Mittel in Höhe von TEUR 4.954 an die Anleger ausgezahlt.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Grundstücke und Gebäude von der Objektgesellschaft erworben. Damit besteht das Portfolio im Berichtszeitraum weiterhin aus 35 Immobilien. Im Dezember 2021 wurde ein notarieller Kaufvertrag zur Veräußerung sämtlicher Immobilien abgeschlossen.

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

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Sachanlagen	127.646.585,68	131.415.777,68



	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	646.394,08	553.440,06
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	709.297,20	40.341,54
Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen Kommanditist	0,00	2.673.745,65
Sonstige Vermögensgegenstände	312.754,06	22.652,05
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	859.119,93	2.815.137,02
Rechnungsabgrenzungsposten	102.129,00	107.235,00
	130.276.279,95	137.628.329,00
Passiva		
Eigenkapital	53.564.328,00	63.326.517,90
Rückstellungen	550.470,00	475.648,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.067.015,73	73.699.557,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.046.038,21	16.662,18
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	3.029,50
Sonstige Verbindlichkeiten	48.428,01	72.577,73
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	34.336,00
	130.276.279,95	137.628.329,00

Die Minderung der Sachanlagen betrifft im Wesentlichen die planmäßigen Abschreibungen auf den Gebäudeteil in Höhe von TEUR 3.769.

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

Die Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen betrifft im Wesentlichen die umsatzsteuerliche Organschaft mit der Fondsgesellschaft.

Die Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände betrifft im Wesentlichen Forderungen gegenüber der Finanzverwaltung aus Gewerbesteuerüberzahlungen.

Das Bankguthaben betrifft liquide Mittel, die auf den laufenden Konten der Rüsselsheimer Volksbank eG, der DZ Hyp und Berlin HYP hinterlegt sind.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betrifft im Wesentlichen mit TEUR 4.042 Verbindlichkeiten aus der Vermittlungsprovision zum Verkauf der Immobilien.

	2021	2020
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	9.224.765,74	9.163.514,58
sonstige betriebliche Erträge	55.895,55	30.000,80
Materialaufwand	-1.781.439,37	-1.436.126,65
Abschreibungen	-3.769.192,00	-3.769.192,02
sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.965.450,41	-389.656,42

	2021	2020
	EUR	EUR
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.115.853,74	-1.142.533,22
Steuern vom Einkommen und Ertrag	8.926,30	-218.513,60
Sonstige Steuern	-243.373,17	-294.185,11
Jahresüberschuss	-1.585.721,10	1.943.308,36
Einstellung in Gesellschafterkonten	1.585.721,10	-1.943.308,36
Bilanzgewinn	0,00	0,00

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 9.225 (Vorjahr: TEUR 9.164).

Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten wurden im Materialaufwand (TEUR 1.781; Vorjahr: TEUR 1.436) ausgewiesen, soweit sie mit den in den Umsatzerlösen ausgewiesenen Mieten in Zusammenhang stehen.

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 3.965 betreffen im Wesentlichen Verkaufsprovisionen für einen externen Makler aus der Veräußerung der Immobilien (TEUR 3.397).

Es ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 1.586, der in die Gesellschafterkonten eingestellt worden ist, sodass 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:

	2021	2020
	EUR	EUR
Erträge	14.131,51	1.857.629,85
Aufwendungen	-926.392,48	-728.533,17
Ordentlicher Nettoertrag	-912.260,97	1.129.096,68
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-912.260,97	1.129.096,68
Zeitwertänderungen (Erträge aus der Neubewertung der Immobilien)	56.086.052,86	4.893.475,87
Ergebnis des Geschäftsjahres	55.173.791,89	6.022.572,55

Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus Haftungsvergütungen (TEUR 12) und Management Fees (TEUR 3).

Die Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Verwaltungsvergütung der KVG (TEUR 549) sowie sonstigen Aufwendungen (TEUR 272).

Die positive Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 56.086 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 2021 erfolgte kein Übergang von von weiteren Immobilien in der Objektgesellschaft. Alle Einzelhandelsobjekte sind im Immobilienverzeichnis auf Seite 30 f. dargestellt.

Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 99. Die Liquidität des AIF ist gesichert, da jederzeit auf die Liquidität der Objektgesellschaft zurückgegriffen werden kann.

Die Einnahmen aus Mieten und Betriebskosten in der Objektgesellschaft übersteigen die laufende Bewirtschaftung der Immobilienobjekte sowie die Zinsaufwendungen der Objektgesellschaft, so dass sich für das Geschäftsjahr 2021 insgesamt ein positiver Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt.

3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2021 dem Vermögen und den Schulden zum 31. Dezember 2020 gegenübergestellt:

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Aktiva		
Beteiligungen	116.404.906,84	68.445.322,78
Barmittel und Barmitteläquivalente	99.300,85	87.129,19
Forderungen	20.012,72	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	672.563,51	19.260,00
	117.196.783,92	68.551.711,97
Passiva		
Rückstellungen	340.165,00	159.065,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	772.151,48	2.488.948,56
Sonstige Verbindlichkeiten	312,50	39.194,10
Eigenkapital	116.084.154,94	65.864.504,31
	117.196.783,92	68.551.711,97

Die Veränderungen in den Aktiva der Bilanz betreffen im Wesentlichen die Zeitwertänderungen der Beteiligungen. Das Eigenkapital erhöhte sich um TEUR 50.220, da das Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR 55.174) die Entnahmen (TEUR 4.954) übertraf.

3.6 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren, worüber der AIF gesteuert wird, ist die Liquidität. Es verbleiben zum Stichtag liquide Mittel in Höhe von TEUR 99 bei einer maximal zulässigen Leveragequote von 60%. Der Fonds hat im Geschäftsjahr 2021 keine Investitionen über die Objektgesellschaft getätigt. 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 belegenen 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 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 potenziell vom Ausfall bedrohte Adressen auf. Zur Überwachung von Kreditausfallrisiken im Fonds- und Risikomanagementprozess findet häufig eine Verwendung von externen Ratings statt. Die HANSAINVEST hat die Ratinganbieter S&P, Moodys und Fitch lizenziert.

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

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

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

Erfahrungsgemäß hängt die Bewertung von Finanzprodukten und Anlagen stark mit der Entwicklung der Märkte zusammen, die von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird (auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte). Bei geschlossenen Fonds sind Marktpreisrisiken i.d.R. in einer signifikanten Größenordnung vorhanden. Die Derivate Verordnung 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 Steuerrisiken sowie Organisationsrisiken. Bei geschlossenen Fonds führt das Risk Management auf Grund der wesentlichen Bedeutung dieser Risiken beim Dienstleister eine direkte regelmäßige Befragung durch. Um das Risiko zu begrenzen, wurde die Stelle des Compliance Officers und Geldwäschebeauftragten geschaffen, der die Einhaltung von rechtlichen Vorschriften kontrolliert und überwacht. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerlichen Grundlagen und / oder rechtlichen Grundlagen während der Fondslaufzeit ändern und dass dies negative Auswirkungen auf den Fonds hat.

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

Die HANSAINVEST stellt im Rahmen der Verwahrstellenverträge sicher, dass keine wesentlichen 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.

Pandemierisiko / Höhere Gewalt

Die Ausbreitung der Atemwegserkrankung COVID-19 hat aktuell weltweit zu massiven Einschnitten in das öffentliche Leben geführt. Die Weltgesundheitsorganisation hat sie am 11. März 2020 offiziell zur Pandemie erklärt. Es erfolgen Einschnitte wie die Schließung von Freizeitangeboten und Geschäften, Kontaktverbote oder gar komplette Ausgangssperren. Dies hat erhebliche Folgen für Unternehmen, Volkswirtschaften und die globale Wirtschaft insgesamt, die sich negativ auf die allgemeine wirtschaftliche Lage auswirken. Im Jahr 2021 folgte eine wirtschaftliche Erholung unterstützt von staatlichen Hilfsprogrammen. Trotz fortgeschrittener Impfkampagnen können neue Virusvarianten die Pandemie aber weiter in die Länge ziehen.



Die Hauptmieter der im Fonds enthaltenen Einzelhandels Nahversorgungsimmobilien waren von behördlich angeordneten Schließungen bislang nicht betroffen.

Krieg / Terrorismus: Die über Fonds oder Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst hiervon betroffen zu sein können die Immobilien und deren Mieter betroffen sein, wenn das Geschäftsmodell direkt oder indirekt (beispielsweise durch Sanktionen) beeinträchtigt wird und sich dies auf den wirtschaftlichen Erfolg auswirkt. Am 24. Februar 2022 kündigte Russland den Beginn der russischen Invasion der Ukraine als „militärische Sonderoperation“ an. Die Invasion wird als völkerrechtlich verbotener, verbrecherischer Angriffskrieg angesehen. Viele Länder reagierten mit dem Beschluss von Sanktionen gegen Russland, Belarus und die ostukrainischen Separatistengebiete. Es ist derzeit nicht abzusehen, ob und in welcher Weise diese Krise Auswirkungen auf die Märkte und das Fondsvermögen haben wird.

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 der „Portfolio-Zusammensetzung“ ist unwesentlich, da die Portfolio-Zusammensetzung bekannt und im Vergleich zum Vorjahr unverändert ist. Zum Berichtsstichtag war der Fonds bereits geschlossen. Zum Berichtszeitpunkt sind 35 Liegenschaften im Wert von 228,8 Mio. € im Fondsbestand enthalten. Dieses Risiko wird im Internen Limitsystem durch die Kennzahlen Verkehrswert pro Bundesland, Verkehrswert pro Stadt, Jahresnettokaltmiete pro Mieter, Branchenanteil, Anteil der im jeweiligen Jahr auslaufenden Mietverträge überwacht.

Das Risiko „Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilienobjekte, Klumpenrisiko“ besteht, da die Wertentwicklung einer Immobilie, ihre Haltedauer und ihr Verkaufszeitpunkt maßgeblich den Erfolg des AIFs und somit den Gesamtmittelrückfluss an den Anleger bestimmen. Es findet eine Beobachtung der Immobilienmärkte und der Immobilienpreise anhand der Verkehrswertgutachten und der Tilgungspläne statt (Kennzahl Loan to Value). Eine verstärkte Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft in einem bestimmten regionalen Markt kann sich besonders negativ auswirken, wenn sich gerade dieser Markt ungünstiger als prognostiziert entwickelt (Klumpenrisiko). Dieses Risiko wird im Internen Limitsystem durch die Kennzahlen Verkehrswert pro Bundesland, Verkehrswert pro Stadt, Jahresnettokaltmiete pro Mieter, Branchenanteil, Anteil der im jeweiligen Jahr auslaufenden Mietverträge überwacht.

Das Risiko „Mietzinsniveau, Bonität der Mieter und Mietausfallrisiko“ ist wesentlich. Das Risiko Zahlungsrückstände nicht einfordern zu können, wird aufgrund der Großteiligkeit der Mieterstruktur als wesentlich eingestuft. Hier erfolgen eine Aufstellung der Top-Mieter anhand der Jahresnettokaltmiete und die Überwachung dieser mittels eines Soll-/Ist-Vergleichs über die Gesamtmieteinnahmen in der Liquiditätsplanung. Weiterhin ist der Bonitätsindex der Mieter ein zusätzlicher Indikator.

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 werden zum Fondslaufzeitende wesentlich werden.

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.

Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Jahresberichts sind keine bestandsgefährdenden Risiken für den AIF erkennbar.

5. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

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

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

Eschborn, den 5. Mai 2022

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

vertreten durch

Habona Management 05 GmbH

gez. Johannes Palla

gez. Dr. Conrad Matern

Bilanz zum 31.12.2021

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

A. Aktiva

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	116.404.906,84	68.445.322,78
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	99.300,85	87.129,19
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	20.012,72	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	672.563,51	19.260,00
Summe Aktiva	117.196.783,92	68.551.711,97

B. Passiva

1. Rückstellungen	340.165,00	159.065,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	772.151,48	2.488.948,56
3. Sonstige Verbindlichkeiten	312,50	39.194,10
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär	0,00	0,00
Kapitalkonto Kommanditisten	4.195.600,00	4.195.600,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	50.214.498,79	56.080.901,02
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	61.674.056,15	5.588.003,29
Summe Passiva	117.196.783,92	68.551.711,97

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

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

	2021	2020
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	-528,50	1.839.598,94
davon: negative Zinserträge: -528,50 (Vorjahr: -4.600,69)		
b) sonstige betriebliche Erträge	14.660,01	18.030,91
Summe der Erträge	14.131,51	1.857.629,85
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-549.293,51	-391.221,47
b) Verwahrstellenvergütung	-66.050,00	-46.550,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-38.573,71	-26.799,68
d) Sonstige Aufwendungen	-272.475,26	-263.962,02
Summe der Aufwendungen	-926.392,48	-728.533,17
3. Ordentlicher Nettoertrag	-912.260,97	1.129.096,68
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-912.260,97	1.129.096,68
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	56.086.052,86	4.893.475,87
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	56.086.052,86	4.893.475,87
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	55.173.791,89	6.022.572,55

Anhang zum 31. Dezember 2021

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 dem KAGB zu behandeln.

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 21 und 22 KARBV, ergänzt um die Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften gem. § 264 a) und c) HGB. Ergänzend gelten die Vorschriften des dritten Abschnitts der KARBV zur Bewertung. Die Gesellschaft macht von den Erleichterungsvorschriften gem. § 288 HGB Gebrauch.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden



Bilanzierungsmethoden

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

Rückstellungen sind entsprechend des § 249 HGB gebildet. Die Auflösung der Rückstellungen erfolgt nach bestimmungsgemäßem Verbrauch.

Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Sie wird 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 der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt.

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

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

Passive latente Steuern wurden im Rahmen der Beteiligungsbewertung nicht angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um TEUR 50.220 auf TEUR 116.084 (Vorjahr: TEUR 65.865). Dies resultiert hauptsächlich aus den nicht realisierten Erträgen aus der Neubewertung der Beteiligungen.

Aktiva

Bei den Beteiligungen (TEUR 116.405, Vorjahr: TEUR 68.445) handelt es sich um die Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG (TEUR 108.886, Vorjahr: TEUR 64.246) sowie die Habona Beteiligungs 05 GmbH (TEUR 7.519, Vorjahr: TEUR 4.199). Die Werterhöhung der Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus Verkehrswertsteigerungen der gehaltenen Immobilien. Die Bewertung der Immobilien erfolgt zu den im Dezember 2021 erzielten Verkaufspreisen abzüglich latenter Steuern, erfolgsabhängiger Vergütungen und Vorfälligkeitsentschädigungen.

Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital ⁹⁾ EUR	erworben am:
Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,90%	53.564.328,00	08.10.2015
Habona Beteiligungs 05 GmbH	Frankfurt am Main	94,90%	4.155.454,25	07.09.2015

⁹⁾ 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 99, Vorjahr: TEUR 87). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 673, Vorjahr: TEUR 19) beinhalten Steuererstattungsansprüche gegen die Finanzverwaltung.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Passiva

Die Rückstellungen (TEUR 340; Vorjahr: TEUR 159) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Verwaltungsvergütungen (TEUR 250; Vorjahr: TEUR 98), Verwahrstellengebühren (TEUR 55; Vorjahr: TEUR 35) sowie Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 31; Vorjahr: TEUR 24).

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 772; Vorjahr: TEUR 2.489) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und resultieren mit TEUR 672 aus Verbindlichkeiten gegenüber der Habona Beteiligungs 05 GmbH aus Kapitalerhöhungen.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten betragen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 39).

Das Eigenkapital (TEUR 116.084; Vorjahr: TEUR 65.864) weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (TEUR 54.410; Vorjahr: TEUR 60.277) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung (TEUR 61.674; Vorjahr: TEUR 5.588) 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 2021

	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	65.864.504,31
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00

	EUR
2. Zwischenentnahmen	-4.954.141,26
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-912.260,97
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	56.086.052,86
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	116.084.154,94
C. Summe Eigenkapital	116.084.154,94

Verwendungsrechnung zum 31.12.2021

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-912.260,97	1.129.096,68
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	912.260,97	-1.129.096,68
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 EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR
A. Komplementäre			
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	-	-
B. Kommanditisten			
Kapitalkonto I Einlagenkonto	4.195.600,00	-	-
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	82.530.920,00	-	-
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-7.791.975,42	-	-
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-18.658.043,56	-	-4.954.141,26
C. Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	5.588.003,29	-	-
Summe Kapitalkonten	65.864.504,31	0,00	-4.954.141,26

	Vorabvergütungen und Zuweisungen EUR	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil EUR	Endbestand EUR
A. Komplementäre			
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	-	-	0,00
B. Kommanditisten			
Kapitalkonto I Einlagenkonto	-	-	4.195.600,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	-	-	82.530.920,00
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-	-912.260,97	-8.704.236,39
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-	-	-23.612.184,82
C. Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-	56.086.052,86	61.674.056,15
Summe Kapitalkonten	0,00	55.173.791,89	116.084.154,94

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 -912) gebucht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht (TEUR 4.954).
- Die nicht realisierten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung betragen insgesamt TEUR 61.674.

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

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

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

In den Zinsen und ähnlichen Erträgen (TEUR -1; Vorjahr: TEUR 1.840) sind Negativzinsen auf Bankguthaben (TEUR -1; Vorjahr: TEUR -5) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 18) sind im Wesentlichen Erträge aus Management-Fees (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 12) und Erträge aus der Haftungsvergütung (TEUR 3; Vorjahr: TEUR 3) enthalten.

Aufwendungen

Die Verwaltungsvergütung (TEUR 549, Vorjahr: TEUR 391) betrifft die Vergütung der KVG.

Unter der Verwahrstellenvergütung (TEUR 66; Vorjahr: TEUR 47) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten beinhalten im Wesentlichen die Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 39; Vorjahr: TEUR 27).



Die Sonstigen Aufwendungen (TEUR 272; Vorjahr: TEUR 264) setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR	TEUR
Sonstige Aufwendungen	2021	2020
Haftungsvergütung	105	105
Treuhandvergütung	84	84
Rechts- und Beratungskosten	54	45
Fremdarbeiten	14	18
Buchführungskosten	4	4
Übrige	11	8
Summe	272	264

Die Zeitwertänderung im Geschäftsjahr (TEUR 56.086, Vorjahr TEUR 4.893) 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

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

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

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

Dr. Conrad Mattern, Dipl.-Volkswirt

**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)	1.383,40
Umlaufende Anteile (Stück)	83.912 ^{*)}

^{*)} Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditanteil. Inklusive 25 Anteile der Gründungskommanditisten.

Immobilienverzeichnis**Verzeichnis von über Objekt-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung gem. § 25 KARBV**

	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	
Lfd. Nr. Deutschland					
	Name, Rechtsform: Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG Gesellschaftskapital: EUR 68.710.740,22	Sitz: Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn			
1.	46149 Oberhausen Neumühlerstr. 59	G	H	15.06.2016	2016
2.	52525 Heinsberg Karl-Arnold-Straße 53	G	H	04.08.2016	1995/ 2012
3.	97631 Bad Königshofen Hoher Markstein 57	G	H	13.10.2016	2004/ 2016
4.	96110 Scheßlitz Oberend 34	G	H	09.12.2016	2016
5.	96479 Weidach-Weitramsdorf Coburger Str. 133-135	G	H	16.12.2016	2016
6.	44628 Herne Gneisenastr. 2	G	H	01.12.2016	2014
7.	46045 Oberhausen Danziger Str. 132	G	H	23.12.2016	1986/ 2012
8.	58332 Schwelm Bahnhofstr. 81	G	H	28.01.2017	2015
9.	45239 Essen Heidhauser Straße 94	G	H	28.01.2017	1989/ 2018
10.	34549 Edertal Am Kornhaus 2	G	H	11.02.2017	1998
11.	31079 Sibbesse Hauptstraße 16	G	H	30.03.2017	2016
12.	95349 Thurnau Berndorfer Straße 2	G	H	01.04.2017	2017



	Art des Grundstücks *	Art der Nutzung **	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr
13. 06188 Landsberg Hallesche Landstraße 13-15	G	H	14.04.2017	2006/ 2015
14. 21640 Horneburg Am Poggenpohl 2	G	H	20.04.2017	2015
15. 24376 Kappeln Mehlbydiek 4	G	H	20.04.2017	1995/ 2018
16. 29323 Wietze Steinförder Straße 24	G	H	28.04.2017	2016
17. 31789 Hameln Hildesheimer Str. 5-9	G	H	05.05.2017	2016
18. 24598 Boostedt Neumünsterstraße 49a-51	G	H	19.05.2017	2012/ 2013
19. 97638 Mellrichstadt Meininger Landstraße 37	G	H	16.11.2017	2017
20. 06366 Köthen Leopoldstraße 64-67	G	H	22.11.2017	2001/ 2017
21. 96342 Stockheim Industriestraße 14	G	H	23.11.2017	2013
22. 99947 Bad Langensalza Tonnaer Straße 46	G	H	13.12.2017	2017
23. 31036 Eime Im Lehder Feld 1	G	H	13.12.2017	2017
24. 32457 Porta Westfalica Meißener Str. 2d	G	H	13.12.2017	2017
25. 47199 Duisburg Schulstraße 4	G	H	21.12.2017	2017
26. 58644 Iserlohn Igelstraße 3-5	G	H	21.12.2017	2017
27. 66482 Zweibrücken Etzelweg 243	G	H	02.02.2018	2014
28. 55437 Ockenheim In den Weiden 1-3	G	H	22.02.2018	2017
29. 39218 Schönebeck Schwanzer Weg 4	G	H	24.02.2018	2017
30. 99326 Stadtilm Weimarsche Straße 56	G	H	28.03.2018	2018
31. 36391 Sinnthal-Sterbfritz Schlüchterner Straße 26	G	H	27.07.2018	2017
32. 42855 Remscheid	G	H	07.08.2018	2018



		Art des Grundstücks *	Art der Nutzung **	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr
	Hastener Straße 22-26				
33.	09328 Lunzenau Rochlitzer Straße 23	G	H	15.08.2018	2018
34.	47443 Moers Blücherstraße 13	G	H	01.11.2018	2006/ 2018
35.	06648 Eckartsberga Alter Schenkweg 3	G	H	19.12.2018	2018
		Grundstücksgröße (m ²)	Nutz Gewerbe (m ²)	fläche Wohnen (m ²)	Ausstattungsmerkmale
Lfd. Nr.	Deutschland				
	Name, Rechtsform: Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG Gesellschaftskapital: EUR 68.710.740,22	Sitz: Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn	erworben am 08.10.2015 Beteiligungsquote: 94,90 %		
1.	46149 Oberhausen Neumühlerstr. 59	3.379	1.152	0	-
2.	52525 Heinsberg Karl-Arnold-Straße 53	4.019	1.559	0	-
3.	97631 Bad Königshofen Hoher Markstein 57	6.895	2.233	0	-
4.	96110 Scheßlitz Oberend 34	6.168	1.431	0	-
5.	96479 Weidach-Weitramsdorf Coburger Str. 133-135	14.294	3.145	0	-
6.	44628 Herne Gneisenastr. 2	6.215	2.668	0	-
7.	46045 Oberhausen Danziger Str. 132	3.595	1.788	0	-
8.	58332 Schwelm Bahnhofstr. 81	5.558	1.442	0	-
9.	45239 Essen Heidhauser Straße 94	4.401	1.365	0	-
10.	34549 Edertal Am Kornhaus 2	6.708	1.177	0	-
11.	31079 Sibbesse Hauptstraße 16	7.830	1.484	0	-
12.	95349 Thurnau Berndorfer Straße 2	5.557	1.534	0	-
13.	06188 Landsberg Hallesche Landstraße 13-15	7.310	1.738	0	-
14.	21640 Horneburg	7.840	1.920	0	-



	Grundstücksgröße (m ²)	Nutz Gewerbe (m ²)	fläche Wohnen (m ²)	Ausstattungsmerkmale
Am Poggenpohl 2				
15. 24376 Kappeln Mehlbydiek 4	8.957	1.968	0	-
16. 29323 Wietze Steinförder Straße 24	11.066	2.130	0	-
17. 31789 Hameln Hildesheimer Str. 5-9	6.994	1.917	0	-
18. 24598 Boostedt Neumünsterstraße 49a-51	11.624	3.634	0	-
19. 97638 Mellrichstadt Meiningener Landstraße 37	11.746	2.167	0	-
20. 06366 Köthen Leopoldstraße 64-67	5.419	1.489	0	-
21. 96342 Stockheim Industriestraße 14	11.633	2.688	0	-
22. 99947 Bad Langensalza Tonnaer Straße 46	5.707	1.565	0	-
23. 31036 Eime Im Lehder Feld 1	4.903	1.160	0	-
24. 32457 Porta Westfalica Meißener Str. 2d	4.714	1.078	0	-
25. 47199 Duisburg Schulstraße 4	5.639	2.163	0	-
26. 58644 Iserlohn Igelstraße 3-5	6.884	2.212	0	-
27. 66482 Zweibrücken Eitzelweg 243	4.672	1.804	0	-
28. 55437 Ockenheim In den Weiden 1-3	8.255	2.131	0	-
29. 39218 Schönebeck Schw arzer Weg 4	8.647	2.418	0	-
30. 99326 Stadtilm Weimarische Straße 56	6.331	1.506	0	-
31. 36391 Sinnatal-Sterbfritz Schlüchterner Straße 26	9.730	2.524	0	-
32. 42855 Remscheid Hastener Straße 22-26	12.794	3.243	0	-
33. 09328 Lunzenau Rochlitzer Straße 23	7.266	1.515	0	-



	Grundstücksgröße (m²)	Nutz Gewerbe (m²)	fläche Wohnen (m²)	Ausstattungsmerkmale
34. 47443 Moers Blücherstraße 13	5.136	1.320	0	-
35. 06648 Eckartsberga Alter Schenkweg 3	5.982	1.258	0	-

* Art des Grundstücks: G=Geschäftsgrundstück

** Art der Nutzung: H = Handel

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)
	Deutschland			
	Name der Immobilien-Gesellschaft Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG	Beteiligungsquote: 94,90 %		
1.	46149 Oberhausen Neumühlerstr. 59	0,0	9	3.809
2.	52525 Heinsberg Karl-Arnold-Straße 53	0,0	6	4.839
3.	97631 Bad Königshofen Hoher Markstein 57	0,0	8	6.640
4.	96110 Scheßlitz Oberend 34	0,0	10	5.200
5.	96479 Weidach-Weitramsdorf Coburger Str. 133-135	0,0	11	10.140
6.	44628 Herne Gneisenastr. 2	0,0	8	9.883
7.	46045 Oberhausen Danziger Str. 132	0,0	4	3.655
8.	58332 Schwelm Bahnhofstr. 81	0,0	9	5.045
9.	45239 Essen Heidhauser Straße 94	0,0	10	6.226
10.	34549 Edertal Am Kornhaus 2	0,0	8	2.574
11.	31079 Sibbesse Hauptstraße 16	0,0	10	4.684
12.	95349 Thurnau Berndorfer Straße 2	0,0	11	5.450
13.	06188 Landsberg	0,0	11	5.700



	Lage des Grundstücks	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)
	Hallesche Landstraße 13-15			
14.	21640 Horneburg Am Poggenpohl 2	0,0	11	8.330
15.	24376 Kappeln Mehlbydiek 4	0,0	7	7.350
16.	29323 Wietze Steinförder Straße 24	0,0	10	8.080
17.	31789 Hameln Hildesheimer Str. 5-9	0,0	10	7.412
18.	24598 Boostedt Neumünsterstraße 49a-51	0,0	6	11.788
19.	97638 Mellrichstadt Meininger Landstraße 37	0,0	9	7.309
20.	06366 Köthen Leopoldstraße 64-67	0,0	12	5.250
21.	96342 Stockheim Industriestraße 14	0,0	7	5.970
22.	99947 Bad Langensalza Tonnaer Straße 46	0,0	11	5.710
23.	31036 Eime Im Lehder Feld 1	0,0	11	3.758
24.	32457 Porta Westfalica Meißener Str. 2d	0,0	11	3.650
25.	47199 Duisburg Schulstraße 4	0,0	11	7.944
26.	58644 Iserlohn Igelstraße 3-5	0,0	11	7.721
27.	66482 Zweibrücken Etzeltweg 243	0,0	8	5.611
28.	55437 Ockenheim In den Weiden 1-3	0,0	11	7.636
29.	39218 Schönebeck Schwarzer Weg 4	0,0	12	9.150
30.	99326 Stadtilm Weimarische Straße 56	0,0	14	5.200
31.	36391 Sinnatal-Sterbfritz Schlichterner Straße 26	0,0	12	8.405



	Lage des Grundstücks	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)
32.	42855 Remscheid Hastener Straße 22-26	0,0	11	13.556
33.	09328 Lunzenau Rochlitzer Straße 23	0,0	12	5.559
34.	47443 Moers Blücherstraße 13	0,0	12	5.971
35.	06648 Eckartsberga Alter Schenkweg 3	0,0	13	4.375

	Lage des Grundstücks	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
Lfd. Nr.	Deutschland			
	Name der Immobilien-Gesellschaft Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG			
1.	46149 Oberhausen Neumühlerstr. 59	156	35	27
2.	52525 Heinsberg Karl-Arnold-Straße 53	192	24	27
3.	97631 Bad Königshofen Hoher Markstein 57	280	35	35
4.	96110 Scheßlitz Oberend 34	195	35	32
5.	96479 Weidach-Weitramsdorf Coburger Str. 133-135	378	35	33
6.	44628 Herne Gneisenastr. 2	390	33	27
7.	46045 Oberhausen Danziger Str. 132	164	24	21
8.	58332 Schwelm Bahnhofstr. 81	192	34	30
9.	45239 Essen Heidhauser Straße 94	237	27	22
10.	34549 Edertal Am Kornhaus 2	133	28	35
11.	31079 Sibbesse Hauptstraße 16	188	35	34
12.	95349 Thurnau Berndorfer Straße 2	206	36	32

	Lage des Grundstücks	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
13.	06188 Landsberg Hallesche Landstraße 13-15	214	30	26
14.	21640 Horneburg Am Poggenpohl 2	306	34	32
15.	24376 Kappeln Mehlbydiek 4	280	30	32
16.	29323 Wietze Steinförder Straße 24	307	35	34
17.	31789 Hameln Hildesheimer Str. 5-9	271	35	32
18.	24598 Boostedt Neumünsterstraße 49a-51	487	31	32
19.	97638 Mellrichstadt Meiningener Landstraße 37	277	36	33
20.	06366 Köthen Leopoldstraße 64-67	198	26	30
21.	96342 Stockheim Industriestraße 14	219	32	28
22.	99947 Bad Langensalza Tonnaer Straße 46	218	36	31
23.	31036 Eime Im Lehder Feld 1	143	36	31
24.	32457 Porta Westfalica Meißener Str. 2d	138	36	33
25.	47199 Duisburg Schulstraße 4	289	36	31
26.	58644 Iserlohn Igelstraße 3-5	276	36	32
27.	66482 Zweibrücken Etzelweg 243	236	33	35
28.	55437 Ockenheim In den Weiden 1-3	298	36	35
29.	39218 Schönebeck Schwarzer Weg 4	338	36	30
30.	99326 Stadtilm Weimarsische Straße 56	197	37	31
31.	36391 Simmtal-Sterbfritz Schlüchterner Straße 26	338	36	39

	Lage des Grundstücks	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
32.	42855 Remscheid Hastener Straße 22-26	491	37	33
33.	09328 Lunzenau Rochlitzer Straße 23	213	37	32
34.	47443 Moers Blücherstraße 13	222	31	30
35.	06648 Eckartsberga Alter Schenkweg 3	168	37	31

Käufe von über Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Im Geschäftsjahr wurden keine Immobilien erworben.

Verkäufe von über Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Im Geschäftsjahr wurden sämtliche Immobilien der Objektgesellschaft veräußert. Bis zum Abschlussstichtag erfolgte kein Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten.

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 ^{*)}
2019	EUR 64.883.161,59	EUR 773,23
2020	EUR 65.864.504,31	EUR 784,92
2021	EUR 116.084.154,94	EUR 1.383,40

^{*)} Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2021 EUR 116.084.154,94.

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Die Erhöhung des Anteilswertes gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Verkehrswertänderungen der Immobilien im Zuge der Nachbewertungen sowie Überschüssen aus laufender Bewirtschaftung der Immobilien.

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 90.974.329,63
= Gesamtkostenquote ^{*)}	1,02%
Transaktionskosten ^{**)}	EUR 0,00
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00%
Transaktionsabhängige Vergütung	EUR 0,00

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

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

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



Verwaltungsvergütung HANSAINVEST (KVG) ^{*)}	EUR 549.293,51
Beratervergütung inkl. Property Management Fee	EUR 0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG	EUR 66.050,00

^{*)} Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen. Die KVG gewährt keine sogenannte Vermittlungsfolgeprovision an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Fonds an sie geleisteten Vergütung.

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.

Taxonomie- und Offenlegungsverordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

VI. Nachtragsbericht

Zum Ablauf des 31. März 2022 sind 34 von insgesamt 35 Immobilien mit Besitz, Nutzen und Lasten aus der Objektgesellschaft veräußert worden. Der Übergang der verbleibenden Immobilie erfolgte mit Ablauf des 21. April 2022.

Im April 2022 wurden insgesamt TEUR 102.699 aus Vereinnahmung der Verkaufspreise für die zuvor genannten Immobilien an die Anleger ausgeschüttet.

Eschborn, den 5. Mai 2022

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

vertreten durch

Habona Management 05 GmbH

gez. Johannes Palla

gez. Dr. Conrad Mattem

WIEDERGABE DES VERMERKS 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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse



- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 in Deutschland e.V. (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den 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 in Deutschland e.V. (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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



- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit 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 2021 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: April 2021) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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: April 2021) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.



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

Darüber hinaus

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

Düsseldorf, den 5. Mai 2022

NIEHAUSPARTNER Treuhand GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Evers, Wirtschaftsprüfer

Enck, 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 5. Mai 2022

gez. Johannes Palla

gez. Dr. Conrad Mattern