



Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Eschborn

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Inhalt

Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht

1. Grundlagen der Gesellschaft

2. Tätigkeitsbericht der KVG

3. Wirtschaftsbericht

4. Risikobericht

5. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

III. Erläuterungen zur Bilanz

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

V. Sonstige Angaben

VI. Nachtragsbericht

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bilanzzeit

Abkürzungsverzeichnis

AIF

Alternativer Investmentfonds Habona Kita Fonds 01

BaFin

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main

BNL

Besitz Nutzen Lasten

ca.

circa



d.h.	das heißt
DerivateV	Derivateverordnung
Fondsgesellschaft	Habona Kita Fonds 01
Gesellschaft	Habona Kita Fonds 01
Habona Kita Fonds 01	Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn
HANSAINVEST	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit be-schränkter Haftung, Hamburg
HGB	Handelsgesetzbuch
i.d.R.	in der Regel
i.H.v.	in Höhe von
inkl.	inklusive
i.V.m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rech-nungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengese-lschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen ge-hörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und - Bewertungsverordnung - KARBV) vom 16. Juli 2013
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST
Nettoinventarwert	Fondsvermögen
Objektgesellschaft	Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG, Eschborn
ProRatio	ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH, Köln
TEUR	Tausend Euro
u.a.	unter anderem
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG (vormals: Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG), Frankfurt am Main
zzgl.	zuzüglich

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von \pm einer Einheit (€, % usw.) auftreten.

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

1. Grundlagen der Gesellschaft

Struktur der Gesellschaft

Die Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, ist als Personengesellschaft in Form einer doppelstöckigen GmbH & Co. KG organisiert. Die Geschäftsführung obliegt den beiden Kommanditisten Johannes Palla und Guido Küther (geschäftsführende Kommanditisten), während die Habona Kita Management 01 GmbH, Frankfurt am Main, als Komplementärin nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt und von der Befugnis zur Führung der Geschäfte ausgeschlossen ist. Durch die Umstellung der Gesellschaft auf die neuen gesetzlichen Vorgaben des KAGB im Geschäftsjahr 2014 ist die Laufzeit der Gesellschaft nunmehr befristet auf den 30. Juni 2026.

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

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

2. Tätigkeitsbericht der KVG

Anlageziele und Anlagestrategien des AIF

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

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

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

Die Objektgesellschaft hat ausschließlich langfristige Mietverträge mit Betreibern abgeschlossen bzw. Kindertagesstätten mit langfristigen Mietverträgen mit Betreibern erworben. Die im Mietvertrag vereinbarte Mietvertragslaufzeit beträgt dabei mindestens 20 Jahre.

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

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

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

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

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

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

Die von der KVG zu erbringenden Leistungen werden wie folgt vergütet: Für das rechtliche und operationelle Set-Up und zur Abdeckung der damit verbundenen externen und internen Kosten erhält die KVG einmalige Gründungskosten in Höhe von TEUR 20 (zzgl. Umsatzsteuer). Für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und des Anlegermanagements des Fonds erhält die KVG eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,65% des gezeichneten Kommanditkapitals (zzgl. Umsatzsteuer). Für die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, Durchführung administrativer Tätigkeiten sowie sonstige Aufgaben erhält die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von 0,6% p.a. des Nettoinventarwertes des Fonds (zzgl. Umsatzsteuer), mindestens jedoch TEUR 50 p.a. (zzgl. Umsatzsteuer). Im Falle der Liquidation durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder bei Vorliegen sonstiger Gründe erhält die KVG ab Liquidationseröffnung eine zusätzliche jährliche Vergütung in Höhe von 0,2% p.a. des Nettoinventarwertes des Fonds (zzgl. Umsatzsteuer).

Übersicht über das Portfolio des AIF am Ende des Geschäftsjahres

		Anteil	Wertansatz	Wertansatz
		%	31.12.2022	31.12.2021
Gesellschaft	Sitz	%		
Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,9%	10.422.508,04	9.389.980,21
Habona Kita Beteiligungs 01 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	633.359,37	562.244,08
			11.055.867,41	9.952.224,29



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

Übersicht über die Anlagegeschäfte und Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Zum Bilanzstichtag beträgt das Kommanditkapital des AIF unverändert EUR 8,1 Mio., da die Einwerbephase für das Kommanditkapital bereits zum 30. Juni 2015 beendet wurde.

Insgesamt ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr für 2022 auf Basis aktuell vorliegender Verkehrswerte für die im Bestand befindlichen Immobilien eine Aufwertung der Beteiligungen an der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Kita Beteiligungs 01 GmbH in Höhe von TEUR 1.100. Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Entwicklung darstellt. Bezüglich der Höhe der Verkehrswerte der einzelnen Objekte verweisen wir auf unsere Ausführungen im Immobilienverzeichnis dieses Berichtes.

Beschreibung der Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten des AIF

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

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

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

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

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

Bewertungsverfahren

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

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

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

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

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

Vertragliche Beziehungen des AIF

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

Konzeptions- und Prospektierungsvertrag

Dienstleister	Habona Invest GmbH
Vertragsschluss	17. September 2012
Vertragliche Pflichten	Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Konzeption sowie Prospektierung des Fonds; Verauslagung von Kosten für anfängliche Rechts- und Steuerberatung / Gutachten / Gründungskosten / Marketing und Verwaltungskosten.



Konzeptions- und Prospektierungsvertrag	
Vergütung / Fälligkeit	4% des Emissionskapitals - mindestens jedoch TEUR 600 (zzgl. Umsatzsteuer). Bedingung: TEUR 2.000 erfolgreich eingeworben.
Asset Manager Vertrag	
Dienstleister	Habona Invest Asset Management GmbH
Vertragsschluss	17. September 2012 / 18. Juli 2014
Laufzeit / Kündigung	Feste Laufzeit bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft (Beendigung der Desinvestitionsphase). Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen; der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Ankaufsberatung (u.a. Identifizierung geeigneter Grundstücke; kaufmännische rechtliche, steuerliche, technische Prüfung und Prüfung unter Umweltgesichtspunkten; Vorschlag zum Ankauf von Immobilienobjekten, Unterstützung bei Umsetzung der Investitionsentscheidungen); Verkaufsberatung (u.a. Verkaufspotentialanalysen); Verkaufsvorbereitung und Verkauf von Immobilienobjekten.
Vergütung / Fälligkeit	Akquisitionsprovision: TEUR 20 (zzgl. Umsatzsteuer) pro erworbenes Immobilienobjekt (sofern die Fondsgesellschaft ein Emissionskapital in Höhe von TEUR 15.000 erreicht, erhält die Habona Invest Asset Management GmbH in jedem Fall - unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der erworbenen Immobilienobjekte - insgesamt eine Akquisitionsvergütung in Höhe von TEUR 300 zzgl. Umsatzsteuer); im Fall einer Volumenerhöhung und somit dem Erwerb weiterer Immobilienobjekte erhält die Habona Invest Asset Management GmbH eine Akquisitionsvergütung in Höhe von TEUR 25 (zzgl. Umsatzsteuer) pro weiteres erworbenes Immobilienobjekt. Fällig ist der Kaufpreis jeweils mit Abschluss des entsprechenden notariellen Grundstückskaufvertrages bzw. in dem Fall, dass die Immobilienobjekte von einer Gesellschaft gehalten werden, mit Abschluss des entsprechenden Anteilskaufvertrages.
Emissionsvertrag	
Dienstleister	Habona Invest GmbH
Vertragsschluss	17. September 2012
Vertragliche Pflichten	Übernahme der Verantwortungserklärung im ursprünglichen Verkaufsprospekt als Anbieter des Fonds; Beratung zur Organisation des Geschäftsbetriebs der Fondsgesellschaft; Unterstützung bei der Entwicklung eines Vertriebskonzepts einschließlich der dazugehörigen Werbe- und Vertriebsmaßnahmen; Beratung im Rahmen der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit.
Vergütung / Fälligkeit	0,5% des Emissionskapitals (zzgl. Umsatzsteuer). Anteilig fällig in Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals.
Haftung	Beschränkung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit; Beschränkung von Schadensersatzansprüchen auf TEUR 1.000.
Vertrag über Vertriebskoordination	
Dienstleister	Habona Invest Service GmbH
Vertragsschluss	17. September 2012
Laufzeit / Kündigung	Vertrag endet mit Fondsschließung; Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Exklusive Beauftragung, für die Fondsgesellschaft Emissionskapital in Höhe von bis zu TEUR 15.000 oder - sofern sich die geschäftsführenden Kommanditisten zu einer Volumenerhöhung entscheiden - bis zu dem von ihr bestimmten erhöhten maximalen Platzierungsvolumen bei Anlegern in Deutschland zu platzieren.
Vergütung / Fälligkeit	5% des durch sie platzierten Emissionskapitals für die Eigenkapitalbeschaffung, 1% des durch sie platzierten Emissionskapitals für Vertriebs, Marketing- und Strukturkosten; 5% Abwicklungsgebühr. Als Abwicklungsgebühr wird der Auftraggeberin das von den Anlegern gezahlte Agio weitergeleitet. Erhöht sich das Emissionskapital, so erhöhen sich



Konzeptions- und Prospektierungsvertrag	
	die Vergütungsbeträge entsprechend bei gleichbleibenden Prozentsätzen. Anteilig fällig in Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals.
Haftung	Eine Pflicht zur Prüfung der Prospektangaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit besteht nicht.
Verwahrstellenvertrag	
Dienstleister	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Vertragsschluss	29. August 2014 / 10. September 2014 / 14. Oktober 2015
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen; Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Wertermittlung des AIF nach KAGB und den Anlagebedingungen sowie der Satzung des AIF; Sicherstellung der ordnungsgemässen Verwendung der Erträge nach KAGB und den Anlagebedingungen; Überwachung der Zahlungsströme und Verfügungsbeschränkungen; Überwachung der KVG hinsichtlich geeigneter Prozesse zur Bewertung von Vermögensgegenständen des AIF.
Vergütung / Fälligkeit	0,0863% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch TEUR 15 (zzgl. Umsatzsteuer).
Haftung	Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach § 88 KAGB.
Vertrag über die externe Verwaltung	
Dienstleister	HANSAINVEST Hanseatische InvestmentGesellschaft mit beschränkter Haftung
Vertragsschluss	18. Juli 2014
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Vertrag kann nach Ablauf eines Jahres von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Verantwortlich für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten.
Vergütung / Fälligkeit	TEUR 20 für das rechtliche und operationelle SetUp (zzgl. Umsatzsteuer); 0,65% des gezeichneten Kommanditkapitals für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und des Anlegermanagements (zzgl. Umsatzsteuer); 0,6% p.a. des Nettoinventarwertes des AIFs für Dienstleistungstätigkeiten, mind. TEUR 50 p.a. (zzgl. Umsatzsteuer). Im Falle der Liquidation werden 0,2% p.a. des Nettoinventarwertes des AIFs (zzgl. Umsatzsteuer) berechnet. HANSAINVEST ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
Haftung	Der Vertragspartner haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
Treuhand und Verwaltungsvertrag	
Dienstleister	ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH, Köln
Vertragsschluss	18. Juli 2014
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	ProRatio verwaltet die Beteiligung des Habona Kita Fonds 01 im Sinne einer 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 0,3% (zzgl. Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals („Initialvergütung“). Für die laufende Anlegerverwaltung, die ProRatio allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, erhält ProRatio eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,16% (inkl. Umsatzsteuer) der Summe aus dem



Konzeptions- und Prospektierungsvertrag

durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr. ProRatio ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

Haftung

Der Vertragspartner haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

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

- Grundstückskaufverträge
- Finanzierungsverträge
- Objektverwaltungsverträge
- Generalübernehmerverträge
- Mietverträge.

Interessenkonflikte

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

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

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

Verwaltung des AIF und der Anleger

Bei den Anlegern handelt es sich fast ausschließlich um in Deutschland ansässige natürliche Personen, die ihre Anteile an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens TEUR 10. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag („Agio“) beträgt 5% der Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Treuhandkommanditistin ist die ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH, Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 45300. Die Aufgabe der Treuhandkommanditistin besteht darin, Kapitalanteile in Höhe des jeweiligen Beteiligungsbetrages der Treugeber an der Fondsgesellschaft treuhänderisch für die Anleger zu halten und/oder zu verwalten. Aufgrund des Treuhand und Verwaltungsvertrages hält die Treuhandkommanditistin die Beteiligung im eigenen Namen treuhänderisch für Rechnung des Treugebers und wird als Kommanditistin der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen.

Risikoprofil

Hinsichtlich des Risikoprofils wird auf den Risikobericht des Gliederungspunkts 4 im Lagebericht verwiesen.

Sonstige Hinweise



Zum Zwecke der Gewinnung von Anteilseignern hat die Komplementärin, die Habona Kita Management 01 GmbH, einen ursprünglichen Prospekt mit Datum 17. Mai 2013 erstellt, der am 21. Mai 2013 durch die BaFin genehmigt wurde. Der an das KAGB angepasste Verkaufsprospekt vom 13. April 2015 wurde mit Schreiben vom 5. Mai 2015 durch die BaFin genehmigt. Beide Prospekte beschreiben detailliert die Investitionskriterien.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine im Frühjahr 2022 und dessen Auswirkungen stellen Europa, und in besonderem Maße Deutschland, vor große wirtschaftliche Herausforderungen. Die Energiepreise sind seit Beginn des Krieges weiter kräftig gestiegen. Die deutliche Einschränkung russischer Energielieferungen im Sommer 2022 hat die Energiekrise verschärft und die bereits im Jahr 2021 erhöhte Inflation weiter angeheizt. Dies belastet Haushalte und Unternehmen massiv. Um die Energiekrise solidarisch zu bewältigen, sind umfangreiche Maßnahmen gegen die Energieknappheit und zielgenaue Entlastungen notwendig. Aufgrund der veränderten geopolitischen Situation und der Energiekrise sind Deutschland und Europa mit einer neuen Realität konfrontiert. Diese gilt es, aktiv und in enger Kooperation mit den EU-Mitgliedstaaten zu gestalten. Mittel- bis langfristige Herausforderungen wie die Dekarbonisierung, die demografische Alterung und die Stabilität der Wirtschafts- und Währungsunion dürfen nicht in den Hintergrund rücken. All dies erfordert ein gemeinsames Vorgehen und Solidarität in Europa.¹

¹Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Jahresgutachten 2022/2023, S. 1.

3.2 Kita-Ausbau: Gesetze und Investitionsprogramme

Durch bedarfsgerechte Angebote der Kinderbetreuung können Eltern Familie und Beruf besser vereinbaren - häufig ist sie sogar die Grundvoraussetzung dafür, dass Mütter und Väter überhaupt arbeiten können. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Chancengleichheit für alle Kinder. Denn die Kindertagesbetreuung legt einen Grundstein für den späteren Bildungs und Berufsweg.

Die Anstrengungen von Bund und Ländern beim Kita-Ausbau haben bereits Wirkung gezeigt: Die Betreuungsquote hat sich im Bundesdurchschnitt seit 2008 von 17,6 Prozent auf 35 Prozent (2020) fast verdoppelt. Dennoch ist der Bedarf weitaus höher: Mehr als 49 Prozent der Eltern von Kindern unter drei Jahren möchten einen Betreuungsplatz für ihre Kinder. Seit dem 1. August 2013 besteht ein Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für Kinder ab dem ersten Lebensjahr. Der zusätzliche Kita-Ausbau ist daher wichtig und notwendig.

Investitionsprogramme des Bundes

Im Jahr 2008 ist das erste Investitionsprogramm gestartet, um den Kita-Ausbau voranzutreiben. Mit den ersten drei Investitionsprogrammen hat sich der Bund mit insgesamt 3,28 Milliarden Euro am Ausbau von Betreuungsplätzen für Kinder unter drei Jahren beteiligt. Im Rahmen der ersten drei Investitionsprogramme wurden mehr als 560.000 zusätzliche Betreuungsplätze in Kindertageseinrichtungen und der Kindertagespflege gefördert. Mit den Mitteln des vierten und fünften Investitionsprogramms sollen weitere 190.000 Plätze für Kinder bis zum Schuleintritt geschaffen werden.

Wegen des hohen Bedarfs an Betreuungsplätzen, der gestiegenen Anforderungen an bauliche und räumliche Voraussetzungen und an die Ausstattung der Plätze gibt es einen hohen Finanzbedarf in Kindertageseinrichtungen und in der Kindertagespflege. Aktuell stellt der Bund darum mit dem fünften Investitionsprogramm zusätzlich eine Milliarde Euro bereit. Grundlage für das fünfte Programm ist das Konjunkturpaket zur Bewältigung der Folgen der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021. Damit ist die Schaffung von bis zu 90.000 neuen Betreuungsplätzen in Kitas und der Kindertagespflege möglich. Diese Mittel können auch für Umbaumaßnahmen und Investitionen in die Ausstattung oder zur Verbesserung der Hygienesituation eingesetzt werden.

Aufgrund der andauernden Corona-Pandemie haben die Bundesländer eine Verlängerung der Fristen in diesem Programm erbeten. Die hierzu erforderliche Gesetzesänderung trat am 30. Juni 2021 - naht-los zu den vorher geregelten Fristen - nach Zustimmung durch den Bundesrat am 25. Juni 2021 in Kraft. Es können somit Investitionen gefördert werden, die bis zum 30. Juni 2022 bewilligt werden. Am 2. November 2022 hat das Bundeskabinett eine Gesetzesänderung beschlossen. Kitas bekommen damit ein halbes Jahr mehr Zeit, um Gelder aus dem fünften Investitionsprogramm abzurufen, das zum Teil aus Mitteln der Europäischen Union - NextGenerationEU finanziert wird.²

3.2 Geschäftsentwicklung

Die Platzierungsphase des AIF wurde mit Ablauf des 30. Juni 2015 beendet. Das zum Bilanzstichtag platzierte und eingezahlte Emissionskapital beläuft sich unverändert auf TEUR 8.052 zuzüglich TEUR 226 Agio. Der AIF hat für das Geschäftsjahr 2022 ein realisiertes Ergebnis von TEUR 211 (Vor-jahr: TEUR 185) erzielt. Dieses ergibt sich im Wesentlichen aus Zinsen und ähnlichen Erträgen (TEUR 354; Vorjahr: TEUR 314). Die Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres beträgt TEUR 1.257 (Vorjahr: TEUR 1.123). Somit ergibt sich ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 1.468 (Vorjahr: TEUR 1.309).

Die geplanten Ausschüttungen wurden im Geschäftsjahr 2022, wie auch in der Zeit davor, planmäßig geleistet. Insgesamt wurden im Jahr 2022 Mittel in Höhe von TEUR 403 an die Anleger ausgezahlt.

Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

² Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: „Kita-Ausbau: Gesetze und Investitionsprogramme“, 24.01.2023. URL: <https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/themen/familie/kinderbetreuung/kita-ausbau-gesetze-und-investitionsprogramme-86394> (Abruf 15.03.2022).

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

Aktiva	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Sachanlagen	11.611.167,07	11.811.020,07



Aktiva	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42.220,91	30.819,95
Sonstige Vermögensgegenstände	67.655,50	28.694,60
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	117.643,75	393.870,62
Summe Aktiva	11.838.687,23	12.264.405,24
Passiva	31.12.2022	31.12.2022
	EUR	EUR
Eigenkapital	4.258.904,85	4.406.967,73
Rückstellungen	29.620,00	63.620,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.522.043,10	7.760.602,83
Sonstige Verbindlichkeiten	28.119,28	33.214,68
Summe Passiva	11.838.687,23	12.264.405,24

Unter den Sachanlagen werden die handelsrechtlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten für sieben Kindertagesstätten ausgewiesen. Auf den gesamten Immobilienbestand erfolgten in 2022 planmäßige Abschreibungen für den Werteverzehr in Höhe von TEUR 200. Bezüglich der Zusammensetzung des Sachanlagevermögens verweisen wir auf unsere Ausführungen im Immobilienverzeichnis dieses Berichts.

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 7.522 und haben mit TEUR 7.264 eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

	2022	2021
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	1.012.456,09	944.542,05
sonstige betriebliche Erträge	76.030,84	19.325,00
Materialaufwand	-235.711,42	-147.053,46
Abschreibungen	-199.853,00	-199.853,00
sonstige betriebliche Aufwendungen	-50.446,58	-57.555,07
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-202.707,94	-210.003,84
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	399.767,99	349.401,68
sonstige Steuern	-26.830,87	-18.301,67
Jahresüberschuss/(-)Jahresfehlbetrag	372.937,12	331.100,01
Einstellung in(-)/Entnahmen aus Gesellschafterkonten	-372.937,12	-331.100,01
Bilanzgewinn	0,00	0,00

Unter Materialaufwand werden im Berichtsjahr Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten ausgewiesen.

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



Zinsen und ähnliche Aufwendungen (TEUR 203) betreffen im Berichtsjahr Zinsaufwendungen für die langfristige Bankenfinanzierung.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 373, der in die Gesellschafterkonten eingestellt worden ist, so dass ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 0 resultiert.

3.3 Ertragslage

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

	2022	2021
	EUR	EUR
Erträge	368.368,99	329.202,58
Aufwendungen	-157.723,06	-143.777,50
Ordentlicher Nettoertrag	210.645,93	185.425,08
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	210.645,93	185.425,08
Zeitwertänderungen	1.257.225,79	1.123.265,78
(Erträge aus der Neubewertung der Immobilien)		
Ergebnis des Geschäftsjahres	1.467.871,72	1.308.690,86

Die Erträge resultieren im Wesentlichen mit TEUR 354 aus Beteiligungserträgen sowie aus Haftungs-vergütung und Management Fees (TEUR 15).

Die im Geschäftsjahr 2022 entstandenen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Sonstige Aufwendungen in Höhe von TEUR 59 sowie Verwaltungskosten der KVG in Höhe von TEUR 70.

Die Zeitwertänderung (TEUR 1.257) resultiert aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Kita Beteiligungs 01 GmbH auf Basis der Verkehrswerte des Immobilienvermögens, das in der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG bilanziert ist.

3.4 Finanzlage

Kapitalstruktur

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

Investitionen

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

Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 18. Die Veränderung der Liquiditätslage ergibt sich aus Überträgen von der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG auf den AIF zur Bedienung der halbjährlich fälligen Ausschüttungen auf Ebene der Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG. Die Liquidität des AIF ist gesichert, da jederzeit auf die Liquidität der Objektgesellschaft zurückgegriffen werden kann.

Die Einnahmen aus Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen in der Objektgesellschaft übersteigen die laufenden Bewirtschaftungskosten der Immobilienobjekte sowie die Zinsaufwendungen der Objektgesellschaft, so dass sich für das Geschäftsjahr 2022 insgesamt ein positiver Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt.

3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2022 dem Vermögen und den Schulden zum 31. Dezember 2021 gegenübergestellt:



Aktiva	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Beteiligungen	11.055.867,41	9.952.224,29
Barmittel und Barmitteläquivalente	17.697,09	28.528,29
Forderungen	13.408,28	13.408,28
Summe Aktiva	11.086.972,78	9.994.160,86
Passiva	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Rückstellungen	52.660,00	41.880,00
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	4.782,85	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	12.444,57	467,22
Eigenkapital	11.017.085,36	9.951.813,64
Summe Passiva	11.086.972,78	9.994.160,86

Die Veränderungen der Aktivseite betreffen im Wesentlichen die Zeitwertänderungen der Beteiligungen. Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital um TEUR 1.065 im Wesentlichen aufgrund von Aufwertungen des Beteiligungsvermögens.

3.6 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Liquidität

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren, worüber der AIF gesteuert wird, ist die Liquidität, um die geplanten Ausschüttungen durchzuführen. Es verbleiben zum Stichtag im AIF liquide Mittel in Höhe von TEUR 18 bei einer maximal zulässigen Leveragequote von 60%. Bezüglich der Veränderung der Liquidität verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Finanzlage“ dieses Berichts.

Der laufende Cash Flow aus der Vermietungstätigkeit der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG ist aus heutiger Sicht ausreichend, um die Bewirtschaftungskosten der Immobilien, Zinsen und Tilgungsleistung gegenüber dem Kreditinstitut zu leisten.

Eigenkapital

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das eingeworbene Eigenkapital. Diese Position stellt eine der Finanzierungsquellen für die Immobilienankäufe dar. Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital beträgt TEUR 8.052 (Vorjahr: TEUR 8.052), sodass das Fondsvolumen die angestrebte Zielgröße des Kommanditkapitals in Höhe von TEUR 15.025 (ohne Agio) nicht erreicht hat.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Soziale Verantwortung

Die Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG trägt mit dem Erwerb bzw. Bau von Kindertagesstätten dazu bei, den seit dem 1. August 2013 im Kinderförderungsgesetz (KiföG) fixierten Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz vom vollendeten ersten bis zum vollendeten dritten Lebensjahr des Kindes, zu erfüllen.

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

4. Risikobericht

Risikomanagementsystem

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



Risikoarten

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

Unter **Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko** wird das Risiko verstanden, welches darin besteht, dass die eine Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und somit der anderen Vertragspartei einen finanziellen Schaden verursacht. Gegenparteirisiken 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 Derivateverordnung 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. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerlichen Grundlagen und / oder rechtlichen Grundlagen während der Fondslaufzeit ändern und dass dies negative Auswirkungen auf den Fonds hat.

Das **Liquiditätsrisiko** ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme auf Grund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Der Dienstleister erstellt eine monatliche auf zwei Jahressicht rollierende Liquiditätsplanung, die die HANSAINVEST plausibilisiert. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich 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 Commitmentmethode der Leverage berechnet und entsprechend den Anforderungen des KAGB einer Limitierung unterworfen. Die in den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien werden über Eigen- und Fremdmittel finanziert.

Nachhaltigkeitsrisiken können Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen der Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung sein, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens haben könnte. Eine gesonderte Betrachtung findet derzeit nicht statt, vielmehr werden die identifizierten Nachhaltigkeitsrisiken in die schon bestehenden Risikoarten mit eingebunden.

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.

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 Stresstestszenarien basieren auf empirischen negativen Entwicklungen der wertbeeinflussenden Faktoren in der Vergangenheit. Die Szenarien bilden somit in Bezug auf die einzelnen Risikokategorien die Erfahrungswerte der HANSAINVEST aus der Verwaltung von Fonds als auch historische Marktentwicklungen ab.

Das Risiko „Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilienobjekte“ besteht, da die Wertentwicklung einer Immobilie, ihre Haltedauer und ihr Verkaufszeitpunkt maßgeblich den Erfolg des AIFs und somit den Gesamtmittelrückfluss an den Anleger bestimmen. Es gibt einen geographischen Investitionsschwerpunkt am Standort Köln, sodass hier ein besonders großes Augenmerk auf die Makro- und Mikrolage gelegt werden sollte (Klumpenrisiko). Die Beobachtung der Immobilienmärkte und der Immobilienpreise erfolgt anhand der Verkehrswertgutachten und der Tilgungspläne.



Das Risiko „Mietzinsniveau, Bonität der Mieter und Mietausfallrisiko“ ist wesentlich. Das Risiko Zahlungsrückstände nicht zurückfordern zu können, wird aufgrund der Großteiligkeit der Mieterstruktur als wesentlich eingestuft. Hier erfolgt eine Beobachtung der Betreiber anhand der Jahresnettokaltemiete und der Auslastungsquote der Kindertagesstätten.

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

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

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

Darüber hinaus besteht derzeit aufgrund des Krieges in der Ukraine ein erhöhtes operationelles Risiko, welches in Form der Energiekrise (steigende Preise am Energiemarkt (Gas, Strom etc.)), sowie durch Preissteigerungen bei Baukosten zu erheblichen Folgen u.a. für die Wirtschaft und deren Unternehmen führen kann, die sich derzeit noch nicht abschätzen lassen. Vor diesem Hintergrund lassen sich die mit den Investitionen dieses Fonds verbundenen Risiken derzeit nicht abschließend absehen. Es besteht die Möglichkeit, dass sich die bestehenden Risiken verstärkt und kumuliert realisieren und sich negativ auf das Ergebnis des Fonds auswirken könnten.

Risikoprofil

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

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 2023

Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

gez. Johannes Palla

gez. Guido Küther

Bilanz zum 31.12.2022

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	11.055.867,41	9.952.224,29
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	17.697,09	28.528,29
3. Forderungen		



	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	13.408,28	13.408,28
Summe Aktiva	11.086.972,78	9.994.160,86
B. Passiva		
1. Rückstellungen	52.660,00	41.880,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.782,85	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	12.444,57	467,22
b) Andere	0,00	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär	0,00	0,00
Kapitalkonto Kommanditisten	403.850,00	403.850,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	3.751.747,54	3.943.701,61
c) Nicht realisierte Gewinne/(-)Verluste aus der Neubewertung	6.861.487,82	5.604.262,03
Summe Passiva	11.086.972,78	9.994.160,86

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	2022	2021
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	353.868,99	314.172,58
b) Sonstige betriebliche Erträge	14.500,00	15.030,00
Summe der Erträge	368.368,99	329.202,58
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-70.043,69	-52.700,21
b) Verwahrstellenvergütung	-17.850,00	-17.787,50



	2022	2021
	EUR	EUR
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-10.853,00	-8.780,70
d) Sonstige Aufwendungen	-58.976,37	-64.509,09
Summe der Aufwendungen	-157.723,06	-143.777,50
3. Ordentlicher Nettoertrag	210.645,93	185.425,08
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	210.645,93	185.425,08
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.257.225,79	1.123.265,78
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.257.225,79	1.123.265,78
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.467.871,72	1.308.690,86

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Aufgrund der nationalen Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds) und der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

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

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

Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. 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 Bewerter. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt.

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

Die **Forderungen** 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.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Das **Fondsvermögen** erhöhte sich im Berichtszeitraum um TEUR 1.065 auf TEUR 11.017 (Vorjahr: TEUR 9.952). Dies resultiert hauptsächlich aus der Erhöhung der Beteiligungswerte.

Aktiva

Bei den **Beteiligungen** (TEUR 11.056; Vorjahr: TEUR 9.952) handelt es sich um die Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG (TEUR 10.423; Vorjahr: TEUR 9.390) sowie die Habona Kita Beteiligungs 01 GmbH (TEUR 633; Vorjahr: TEUR 562).

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

Passive latente Steuern wurden im Rahmen der Beteiligungsbewertung nicht angesetzt.

Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital*	erworben am:
			EUR	
Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co.KG	Eschborn	94,9%	4.258.904,85	12.09.2012
Habona Kita Beteiligungs 01 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	318.106,12	06.06.2012
			4.577.010,97	

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

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

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter **Barmittel und Barmitteläquivalente** mit ihrem Nennwert nach § 29 Abs. 2 KARBV ausgewiesen (TEUR 18; Vorjahr: TEUR 29). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Unter **Forderungen an Beteiligungsgesellschaften** (TEUR 13; Vorjahr: TEUR 13) werden Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen.

Die **Forderungen an Beteiligungsgesellschaften** haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Passiva

Die **Rückstellungen** (TEUR 53; Vorjahr: TEUR 42) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Abschluss und Prüfungskosten (TEUR 28; Vorjahr: TEUR 23). Die Rückstellungen haben in Höhe von TEUR 1 eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** (TEUR 5; Vorjahr: TEUR 0) sowie **Sonstigen Verbindlichkeiten** (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 0) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Position **Eigenkapital** weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (TEUR 4.156; Vorjahr: TEUR 4.348) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Gewinne/(-)Verluste aus der Neubewertung (TEUR 6.861; Vorjahr: TEUR 5.604) aus.

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 12) von der Gesellschaft erhalten.

Da die Komplementärin keine Einlage leistet und nicht am Vermögen der Investmentgesellschaft beteiligt ist, zeigen die Verwendungs- und die Entwicklungsrechnung ausschließlich die Ergebniszuzuweisung und Entwicklung der Kapitalanteile des Kommanditisten.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	31.12.2022
	EUR
Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	9.951.813,64
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-402.600,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelzuflüsse wegen Gesellschaftereintritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	210.645,93
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.257.225,79
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	11.017.085,36

Verwendungsrechnung zum 31.12.2022

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	210.645,93	185.425,08
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-210.645,93	-185.425,08

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

Kapitalkontenentwicklung der Kommanditisten gem. § 25 Abs. 4 KARBV:

	Anfangsbestand	Einlagen	Entnahmen	Bewertungsergebnis
	EUR	EUR	EUR	Geschäftsjahr
				EUR
A. Kommanditisten				
Kapitalkonto I Einlagenkonto	403.850,00	-	-	-
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	7.898.950,00	-	-	-
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-1.051.379,19	-	-	-
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-2.903.869,20	-	-402.600,00	-



	Anfangsbestand	Einlagen	Entnahmen	Bewertungsergebnis
	EUR	EUR	EUR	Geschäftsjahr
				EUR
B. Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	5.604.262,03	-	-	1.257.225,79
	9.951.813,64	0,00	-402.600,00	1.257.225,79
	Vorabvergütungen und Zuweisungen	Zuweisung Restgewinn Verustanteil	Endbestand	
	EUR	EUR	EUR	
A. Kommanditisten				
Kapitalkonto I Einlagenkonto	-	-	403.850,00	
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	-	-	7.898.950,00	
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-	210.645,93	-840.733,26	
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-	-	-3.306.469,20	
B. Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-	-	6.861.487,82	
	0,00	210.645,93	11.017.085,36	

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

Für die Komplementärin wird ein Kontokorrentkonto geführt. Für jeden Kommanditisten 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 404).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage sowie das Agio gutgeschrieben (TEUR 7.899).
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) werden Verlustlastschriften (TEUR 0) ge-bucht, ohne dass hierdurch eine Nachschusspflicht entsteht. Darüber hinaus werden auf dem Konto Gewinngutschriften (TEUR 211) gebucht. Im laufenden Geschäftsjahr entsprechen die Gewinn- und Verlustzuweisungen in Summe dem realisierten Ergebnis i.H.v. TEUR 211.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen für Ausschüttungen ge-bucht (TEUR -403).

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

Das Kommanditkapital wird im Wesentlichen von der Treuhandkommanditistin ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben. Herr Johannes Palla und Herr Guido Küther als geschäftsführende Kommanditisten sind jeweils mit einer Kommanditeinlage in Höhe von TEUR 1 bzw. TEUR 12 beteiligt. Die ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH ist mit einer Kommanditeinlagen in Höhe von TEUR 1 beteiligt.

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge



Zinsen und ähnliche Erträge (TEUR 354; Vorjahr: TEUR 314) enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Beteiligung an der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG (TEUR 354; Vorjahr: TEUR 313). Die negativen Zinserträge (TEUR 0; Vorjahr: TEUR 0) entfallen auf Negativzinsen aus Bankguthaben.

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

Aufwendungen

Die **Verwaltungsvergütung** (TEUR 70; Vorjahr: TEUR 53) umfasst die Vergütung der KVG.

Unter der **Verwahrstellenvergütung** (TEUR 18; Vorjahr: TEUR 18) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** (TEUR 11; Vorjahr: TEUR 9) beinhalten im Wesentlichen die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** (TEUR: 59; Vorjahr: TEUR 65) setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Aufwendungen	TEUR	TEUR
	2022	2021
Buchführungskosten	5	20
Haftungsvergütung	12	12
Treuhandvergütung	10	10
Rechts- und Beratungskosten	6	6
Übrige	26	17
Summe	59	65

Die **Zeitwertänderung** (TEUR 1.257) resultiert aus einer Erhöhung des nicht realisierten Ergebnisses aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Kita Beteiligungs 01 GmbH unter Berücksichtigung der Verkehrswerte des Immobilienvermögens sowie des Jahresergebnisses der Beteiligungen. Das Immobilienvermögen wird von der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG gehalten.

V. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

Angaben gem. Artikel 6 Absatz 3 und Artikel 11 Absatz 2 der Taxonomieverordnung

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

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt den geschäftsführenden Kommanditisten

Herrn Johannes Palla, Kaufmann

Herrn Guido Küther, Diplom Wirtschaftsmathematiker

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



Feststellung des Jahresabschlusses

Der geprüfte und testierte Jahresabschluss per 31.12.2022 wurde von der Gesellschafterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren am 11.09.2023 festgestellt.

Registergericht und Handelsregisternummer gemäß § 264 Abs. 1a HGB

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

Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST für das Geschäftsjahr 2022

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2022 der KVG	
gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR 22.647.705,63
davon fix:	EUR 18.654.034,85
	EUR 3.993.670,78
Zahl der Mitarbeiter der KVG:	298
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2021 der KVG	
gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	EUR 1.499.795,12
Höhe des gezahlten Carried Interest:	EUR 0,00
Sonstige Angaben gem. § 101 Abs. 1 Nr. 3 KAGB i. V. m. §16 Abs. 1 Nr. 1 KARBV	
Anteilswert (EUR)	1.368,81
Umlaufende Anteile (Stück)	8.077*

* Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

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

	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung **	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m²)
Deutschland					
Name, Rechtsform:	Sitz:				
Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG	Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn				
Gesellschaftskapital: TEUR 10.006					
58453 Witten	G	K	11.04.2014	2013	2.818,00
Kreisstraße 30					
44803 Bochum	G	K	23.07.2014	1974/2012	1.850,00
Am Dornbusch 2a					
50825 Köln	G	K	01.08.2014	2014	2.063,00



	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung **	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m ²)
Deutschland					
Subbelratherstraße 462					
50825 Köln	G	K	16.06.2015	2015	1.188,00
Unterm Berg 3					
50769 Köln	G	K	25.08.2015	2015	1.250,00
Üdesheimer Weg 21					
44866 Bochum	G	K	01.06.2016	2016	1.759,00
Günnigfelder Straße 28a					
51109 Köln	G	K	18.01.2017	2017	1.918,00
De-Gasperi-Straße 2a					

	Gewerbe (m ²)	Nutzfläche Wohnen (m ²)	Ausstattungsmerkmale
Deutschland			
Name, Rechtsform:	erworben am: 12.09.2012		
Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG	Beteiligungsquote: 94,9%		
Gesellschaftskapital: TEUR 10.006			
58453 Witten	716,41	-	-
Kreisstraße 30			
44803 Bochum	534,47	-	-
Am Dornbusch 2a			
50825 Köln	1.063,00	-	-
Subbelratherstraße 462			
50825 Köln	709,00	-	-
Unterm Berg 3			
50769 Köln	711,00	-	-
Üdesheimer Weg 21			
44866 Bochum	690,00	-	-



	Gewerbe (m ²)	Nutzfläche Wohnen (m ²)	Aus- stattungs- merk- male
--	------------------------------	---	-------------------------------------

Deutschland

Günnigfelder Straße 28a

51109 Köln

875,00

-

-

De-Gasperi-Straße 2a

* Art des Grundstücks: ** Art der Nutzung:

G=Geschäftsgrundstück K = Kindertagesstätte

Lage des Grundstücks	Leerstands- quote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge ¹⁾ (in Jahren)	Verkehrswert zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag TEUR
Deutschland				
Name der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote: 94,9%			
Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG				
58453 Witten	0,0	11,00	1.270,00	73,14
Kreisstraße 30				
44803 Bochum	0,0	10,00	1.300,00	70,42
Am Dornbusch 2a				
50825 Köln	0,0	12,00	4.700,00	204,61
Subbelratherstraße 462				
51143 Köln	0,0	18,00	2.890,00	136,55
Unterm Berg 3				
50769 Köln	0,0	18,00	2.910,00	136,94
Üdesheimer Weg 21				
44866 Bochum	0,0	14,00	1.830,00	91,08
Günnigfelder Straße 28a				
51109 Köln	0,0	15,00	3.560,00	168,45
De-Gasperi-Straße 2a				



Lage des Grundstücks	Restnutzungs- dauer (in Jahren)	Fremd- finanzierungs- quote (% des VKW)
Deutschland		
Name der Immobilien-Gesellschaft		
Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG		
58453 Witten	41,00	50,07
Kreisstraße 30		
44803 Bochum	38,00	46,19
Am Dornbusch 2a		
50825 Köln	42,00	34,13
Subbelratherstraße 462		
51143 Köln	43,00	38,05
Unterm Berg 3		
50769 Köln	43,00	37,27
Üdesheimer Weg 21		
44866 Bochum	44,00	49,89
Günnigfelder Straße 28a		
51109 Köln	45,00	43,14
De-Gasperi-Straße 2a		

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

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert*)
2022	EUR 11.017.085,36	EUR 1.364,01
2021	EUR 9.951.813,64	EUR 1.232,12
2020	EUR 9.045.722,78	EUR 1.119,94

*) 1 Anteil entspricht 1.000 € gezeichnetem Kommanditkapital

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31. Dezember 2022 EUR 11.017.085.

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

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



Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR	10.484.449,50
= Gesamtkostenquote *)	%	1,50%
Transaktionskosten **)	EUR	0,00
Erfolgsabhängige Vergütung	%	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung	EUR	0,00

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

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

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

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

Vergütungen und Kosten HANSAINVEST (KVG)*)	EUR	70.043,69
Beratervergütung inkl. Property Management Fee	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG	EUR	17.850,00

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

Ausgabeaufschläge (Agio) und Übertragungskosten der Anleger gem. § 158 i.V.m. § 101 Abs. 2 Nr. 4 KAGB sowie § 7 der Anlagebedingungen

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von bis zu 5% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 226.

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

VI. Nachtragsbericht

Die Ausschüttungen des zweiten Halbjahres 2022 in Höhe von TEUR 201 wurden planmäßig im Januar 2023 an die Anleger ausgezahlt, so dass bislang stets planmäßig ausgeschüttet werden konnte.

Bezüglich des Ukraine Konflikts sowie der COVID-19-Pandemie verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht.

Eschborn, den 5. Mai 2023

Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

gez. Johannes Palla

gez. Guido Küther

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile



Wir haben den Jahresabschluss der Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, zum 31. Dezember 2022 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 i. V. m. § 136 Abs. 2 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 i. V. m. § 136 Abs. 2 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.

Darüber hinaus

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

- 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 2023

NIEHAUSPARTNER Treuhand GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

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 2023

Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

gez. Johannes Palla

gez. Guido Küther