

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

**Jahresbericht zum 31. Dezember 2016**

# Inhaltsverzeichnis

Seite

## Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis.....	3
Lagebericht mit Tätigkeitsbericht.....	4
1. Grundlagen der Gesellschaft .....	4
2. Tätigkeitsbericht der KVG .....	4
3. Wirtschaftsbericht.....	11
4. Nachtragsbericht .....	17
5. Risikobericht.....	17
Bilanz.....	21
Gewinn- und Verlustrechnung.....	22
Anhang .....	23
I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen .....	23
II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze .....	23
III. Erläuterungen zur Bilanz.....	24
IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	27
V. Sonstige Angaben.....	28
Wiedergabe des Vermerks des Abschlussprüfers .....	33
Bilanzeit .....	35
Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien .....	36

## Abkürzungsverzeichnis

AIF	Alternativer Investmentfonds Habona Fonds 05
AIFM-VO	Alternative Investment Fund Managers Directive Verordnung
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
BNL	Besitz Nutzen Lasten
d.h.	das heißt
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 mbH, Hamburg
HGB	Handelsgesetzbuch
i.d.R.	in der Regel
i.H.v.	in Höhe von
i.V.m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und - Bewertungsverordnung - KARBV) vom 16. Juli 2013
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST
Nettoinventarwert	Fondsvermögen
Objektgesellschaft	Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG, Eschborn
ProRatio	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH, Köln
TEUR	Tausend Euro
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA, Frankfurt am Main
zzgl.	zuzüglich

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

## **Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016**

### **1. Grundlagen der Gesellschaft**

#### **Struktur der Gesellschaft**

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

Bei dem AIF handelt es sich um das fünfte Beteiligungsangebot im Bereich Einzelhandel, das von dem in Frankfurt ansässigen Emissionshaus, Habona Invest GmbH, aufgelegt worden ist. Das Emissionshaus und deren Tochtergesellschaften sind nicht am Vermögen des AIF beteiligt. Geschäftsführende Gesellschafter der Habona Invest GmbH sind Roland Reimuth und Johannes Palla. Insoweit besteht Personenidentität zur Geschäftsführung des Fonds und den Gründungskommanditisten des Fonds. 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**

#### **Vertriebsphase**

Das öffentliche Angebot begann im November 2015 mit Veröffentlichung des Prospektes. Mit dem ersten Nachtrag zum Prospekt vom 30. August 2016 wurde die Platzierungsphase bis zum 30. Juni 2017 verlängert und das Platzierungsvolumen von der prospektierten Höhe von EUR 30 Mio. auf EUR 80 Mio. erhöht. Zum Stichtag der Berichterstattung liegen ausreichend Zeichnungsanträge zur Erreichung dieses erhöhten Platzierungsvolumens vor. Die Annahme von Zeichnungsscheinen durch den Treuhänder steht teilweise noch aus, so dass aus heutiger Sicht von einer planmäßigen Fondsschließung per 30.6.2017 ausgegangen werden kann.

#### **Anlageziele und Anlagestrategien des AIF**

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

Grundsätzlich kommen Standorte für Immobilienobjekte in allen deutschen Bundesländern in Betracht. Es wird nicht mehr als 30% des investierten Kapitals in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Brandenburg investiert. Der AIF wird ausschließlich in großflächigen Einzelhandel mit vermietbaren Gesamtflächen ab 800 m<sup>2</sup> investieren.

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

Der AIF wird über die Objektgesellschaft mindestens 75% des investierten Kapitals in Neubauten ab Fertigstellungsjahr 2012 oder in ab 2012 sanierte Immobilienobjekte investieren; bis zu 25% des in-

vestierten 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-GmbH, Hamburg**

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg, wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF bestellt. Hierzu wurde mit Datum 12. Oktober 2015 ein externer Verwaltungsvertrag mit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg, 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 Hanseatische Investment-GmbH für (a) die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), (b) das Risikomanagement sowie (c) administrative Tätigkeiten des Fonds zuständig und verantwortlich. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere den An- und Verkauf von Vermögenswerten, die Beurteilung und Annahme von Angeboten zum An- und Verkauf von Investitionsobjekten sowie die Entscheidung über die Aufnahme von Krediten. Das Risikomanagement beinhaltet im Wesentlichen die Überwachung von Grenzen und Beschränkungen, die Beurteilung wesentlicher Risikoarten, die Durchführung von Stresstests sowie die Risiko- und Performanceanalyse. Die administrativen Tätigkeiten erstrecken sich maßgeblich auf Dienstleistungen im Zuge der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Beantwortung von Anfragen des Fonds im Rahmen der gesetzlichen Informationspflichten, Durchführung von Bewertungen, Überwachung der Einhaltung von Rechtsvorschriften sowie Führung von Aufzeichnungen.

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

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

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

## Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH für das Geschäftsjahr 2016

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR	14.500.104,02
davon fix:	EUR	11.907.583,74
davon variabel:	EUR	2.592.520,28
Zahl der Mitarbeiter der KVG:		193
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2016 der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	EUR	1.201.000,08
Höhe des gezahlten Carried Interest	EUR	0,00

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz	Wertansatz
			31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,9%	21.010.094,86	32.701,97
Habona Beteiligungs 05 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	1.041.712,45	12.982,29
			<b>22.051.807,31</b>	<b>44.710,83</b>

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.

## Übersicht über die Anlagegeschäfte und Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Nach der Aufnahme des Vertriebs im November 2015 beträgt das eingeworbene Kommanditkapital zum Bilanzstichtag TEUR 48.128 inklusive Agio in Höhe von TEUR 1.611. Durch Weiterleitung des eingeworbenen Kommanditkapitals an die Objektgesellschaft hat sich das dort nach handelsrechtlichen Grundsätzen ausgewiesene Immobilienvermögen von Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 133 auf TEUR 28.596 erhöht.

Die Objektgesellschaft hat die Mittel im Wesentlichen zur Zahlung der Kaufpreise für sieben Einzelhandelsobjekte in Bad Königshofen, Heinsberg, Herne, Oberhausen/Danziger Straße, Oberhausen/Mecklenburger Straße, Scheßlitz und Weidach-Weitramsdorf verwendet. Neben dem Einsatz des Eigenkapitals wurden zur Finanzierung der Objekteinkäufe von der Objektgesellschaft bislang keine Darlehen aufgenommen. Die Mieterträge und Betriebskostenerlöse der Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 269 übersteigen die Aufwendungen für Bewirtschaftungskosten.

Insgesamt ergibt sich für 2016 für die im Bestand befindlichen Immobilien eine Erhöhung der Beteiligungen an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 05 GmbH in Höhe von insgesamt TEUR 22.007. Die im Geschäftsjahr 2016 erworbenen Immobilien wurden entsprechend § 271 (3) KAGB mit ihren Kaufpreisen in die Bewertung der Beteiligungen einbezogen. Die Abwertung ergab sich durch die Nichtberücksichtigung handelsrechtlich zu aktivierender Anschaffungsnebenkosten bei der Verkehrswertermittlung. Gemäß § 165 (2) Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Entwicklung darstellt.

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

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

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

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

## **Bewertungsverfahren**

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

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

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

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

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA, 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:

<b>Konzeptions- und Prospektierungsvertrag</b>	
Dienstleister	Habona Invest GmbH
Vertragsschluss	12. Oktober 2015
Vertragliche Pflichten	Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Konzeption sowie Prospektierung des Fonds; Verauslagung von Kosten für anfängliche Rechts- und Steuerberatung/Gutachten/Gründungskosten/Marketing und Verwaltungskosten
Vergütung/Fälligkeit	2,15% des Emissionskapitals (zzgl. Umsatzsteuer)
<b>Asset Manager Vertrag</b>	
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 Umweltsichtpunkten; Vorschlag zum Ankauf von Immobilienobjekten; Unterstützung bei Umsetzung der Investitionsentscheidungen); Verkaufsberatung (u.a. Verkaufspotentialanalysen); 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.
Haftung	Anteilig fällig in Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals. Eine Pflicht zur Prüfung der Prospektangaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit besteht nicht.

### **Verwahrstellenvertrag**

Dienstleister	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA
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-GmbH
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 (zzgl. Umsatzsteuer) im jeweiligen Geschäftsjahr. ProRatio ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.
Haftung	Der Vertragspartner haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

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

- Grundstückskaufverträge
- Finanzierungsverträge
- Objektverwaltungsvertrag
- Mietverträge.

### **Interessenkonflikte**

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

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

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

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

Bei den Anlegern handelt es sich um innerhalb der Europäischen Union oder der Schweiz und Indien ansässige Privatpersonen, Firmen und Stiftungen. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens EUR 10.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag („Agio“) beträgt 5% der Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

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

## **Risikoprofil**

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

## **Sonstige Hinweise**

Durch den ersten Nachtrag vom 30. August 2016 wurde das maximale Kommanditkapital auf EUR 80 Mio. erhöht und die Platzierungsphase bis zum 30. Juni 2017 verlängert.

## **3. Wirtschaftsbericht**

### **3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Im Gesamtjahr 2016 wurden Einzelhandelsimmobilien für rund EUR 9,3 Mrd. gehandelt.<sup>1</sup> Gut ein Drittel davon entfiel auf das Schlussquartal und legte damit einen, wenn auch nicht ganz so spektakulären, Jahresendspurt wie am gesamten deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hin. Auch wenn das Anlagevolumen nicht unerheblich hinter dem des Ausnahmejahres 2015 zurückblieb, lag das aktuelle Ergebnis immer noch deutlich über dem Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2016, was auf die ungebrochen hohe Marktdynamik hinweist. Daneben ist der auf 18% zurückgegangene Marktanteil des Einzelhandelssegmentes am gesamten Investmentvolumen auffälliger. Der Vergleichswert lag im Vorjahr noch bei 29% und in den vergangenen zehn Jahren nie unter 20%.

Hierin spiegelt sich zum einen das überdurchschnittliche Abschneiden anderer Assetklassen durch einige Megadeals gerade in der zweiten Jahreshälfte 2016 wider. Im Gegensatz dazu konnten im Vorjahr zahlreiche marktprägende Großportfolien wie die Kaufhof- und Corio-Shoppingcenter-Pakete für allein EUR 2,4 Mrd. dem Einzelhandelssegment zugeordnet werden, die in diesem Jahr fehlten. Während der Portfolioanteil im Vorjahr bei 62% lag, brachte er es 2016 auf rund 48%, was einer Anlagensumme von EUR 4,5 Mrd. entspricht. Im vierten Quartal sowie auch im gesamten Jahr 2016 stellte das Christie-Portfolio den größten Deal des Jahres überhaupt dar.

Zu einem Kaufpreis von mehr als EUR 400 Mio. gingen vier in Ostdeutschland gelegene Hybridmalls von Morgan Stanley und Redos Real Estate in den Besitz von Madison Real Estate über. Die mit rund EUR 320 Mio. zweitgrößte Transaktion fand bereits im zweiten Quartal statt. Es handelt sich um ein deutschlandweites Fachmarktportfolio, das von Patrizia im Auftrag deutscher Versorgungswerke und Versicherungen von Savills Investment Management gekauft wurde. Beim drittgrößten und zugleich letzten Deal in der Größenordnung ab EUR 250 Mio. handelt es sich um das Karstadt-Warenhaus am

---

<sup>1</sup> Vgl. zu Folgendem auch: Colliers International: Deutschland Marktbericht Einzelhandel, 2016/2017.  
URL: < [https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2017/01/Colliers\\_Einzelhandelsinvestmentmarkt-Deutschland\\_Q4-2016.pdf](https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2017/01/Colliers_Einzelhandelsinvestmentmarkt-Deutschland_Q4-2016.pdf)>

Münchener Bahnhofplatz, das der irische Investor Signatures den deutschen Projektentwickler RFR Holding verkaufte.

Für das dennoch beachtliche Gesamtvolumen waren in diesem Jahr vor allem kleinteilige Fach- und Supermarktportfolien verantwortlich, die in der Summe eine hohe Objektanzahl bei kleinem Volumen mit sich brachten. Unterschieden nach Immobilientypen entfielen auf diese Kategorie volumenmäßig 40% aller Einzelhandelsinvestments bzw. EUR 3,7 Mrd. Durch das Christie-Portfolio schaffte es die Kategorie Einkaufszentren im Schlussquartal noch, mit High-Street-Immobilien gleichzuziehen. Beide Objekttypen erzielten ein Transaktionsvolumen von EUR 2,8 Mrd. und einen Marktanteil von 30%.

Verantwortlich für die beobachteten Nachfragestrukturen ist das 2016 stark verknappte Angebot an großvolumigen Core- und Core-Plus Produkten in den TOP 7-Standorten, auf die sich vor allem ausländische Investoren fokussieren. Insgesamt wurde außerhalb der sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart ein Anlagevolumen von EUR 7,2 Mrd. gehandelt. Das entspricht einem Anteil von 78%.

Ein weiterer Grund für die Attraktivität von Fachmärkten, Discountern und Supermärkten speziell in peripheren Lagen, den vor allem deutsche Investoren einpreisen, ist die zunehmend restriktive Genehmigungspraxis für Neuansiedlungen. Diese Entwicklung lässt die Nachfrage sogar nach solchen Bestandsobjekten steigen, die allein aufgrund ihrer Objektqualität deutlich schwerer oder nur mit großen Preisabschlägen vermittelbar wären. Dementsprechend dominierten im Gesamtjahr 2016 vor allem deutsche institutionelle Investoren auf der Suche nach nachhaltigen, höherrentierlichen Anlagen das Marktgeschehen mit einem Volumen von EUR 5,9 Mrd. bzw. 65%. Im Vorjahr überwog noch das ausländische Kapital mit 58%, dessen Anteil bis Ende 2016 auf 35% bzw. EUR 3,3 Mrd. zurückging. Die drei größten ausländischen Investorengruppen kamen wie auch 2015 wieder aus den Ländern USA, Frankreich und Großbritannien, wobei nur letzteres erneut die Milliarde-EUR Marke knackte.

Die als Verkäufermarkt einzustufende Marktphase wird derzeit maßgeblich von den Aktivitäten der Vermögensverwalter und Assetmanager geprägt und zwar sowohl auf der Verkäufer wie auch der Käuferseite. Dieser Branche sind 36% aller Investitionen bzw. EUR 3,3 Mrd. zuzuordnen, gefolgt von Offenen Immobilienfonds mit 20% bzw. EUR 1,8 Mrd. Auf der Verkäuferseite verzeichneten Vermögensverwalter einen Marktanteil von 23% bzw. EUR 2,1 Mrd. sowie Projektentwickler 14% bzw. EUR 1,3 Mrd.

Wie am Markt für Gewerbeimmobilien insgesamt sind die Preissteigerungen noch nicht zum Stillstand gekommen. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser hat in München im vierten Quartal die 3%-Marke unterschritten. In Stuttgarts Bestlagen endete eine deutliche Renditekompression im Jahresverlauf bei Bruttoanfangsrenditen von 3,3%. Unter den TOP 7 lag nur in Düsseldorf und Köln die Spitzenrendite noch bei 4,0 bzw. 4,2%. Auf der Suche nach Renditen von 5,0% und mehr werden Investoren im Shoppingcenter-Segment allenfalls bei weniger frequentierten Objekten und Lagen fündig.

Moderne Fachmärkte und Fachmarktzentren sind in der Spanne von 5,5% bis 6,0% mittlerweile auch weit von ihrem bisherigen Niveau abgerückt. Die bereits erwähnte limitierte Angebotsausweitung neuer Verkaufsflächen spielt dabei eine wesentliche Rolle.

Der Investmentmarkt befindet sich mitten in einer ausgeprägten Boomphase, die, zusätzlich begünstigt durch einen starken Vermietungsmarkt, auch 2017 anhalten wird. Diese positive Erwartungshaltung wird auch von ausländischen Investoren geteilt, die Deutschland als sicheres Investmentziel weiter im Fokus behalten. Der Nachfrageüberhang bleibt marktprägend und wird sich bei Kaufgelegenheiten Bahn brechen. Großdeals, die 2016 in anderen Assetklassen aufgrund von Unternehmensübernahmen und Geschäftsausweitungen gelaufen sind, sind auch wieder im Einzelhandelssegment denkbar. Für das Gesamtjahr ist daher die Wiederholung eines Anlagevolumens von EUR 9 bis 10 Mrd. bei Rückkehr zu einem mindestens zwanzigprozentigen Volumenanteil am Gesamtmarkt zu erwarten.

### **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. Platzierungsab-

schnitt) 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 TEUR 48.128 inklusive Agio in Höhe von TEUR 1.611. Der AIF hat für das Geschäftsjahr 2016 ein negatives realisiertes Ergebnis von TEUR -5.834 (Vorjahr: TEUR -279) realisiert. Diese ergibt sich maßgeblich aus Aufwendungen für den Vertrieb (TEUR 4.317), Aufwendungen für die Fonds Strukturierung (TEUR 965) sowie Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG (TEUR 313). Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR -2.165 (Vorjahr: TEUR -31). Somit ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Gesamtergebnis in Höhe von TEUR -7.999 (Vorjahr: TEUR -310).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden planmäßig keine Ausschüttungen vorgenommen. Diese erfolgten nach Ankündigung im Dezember 2016 im Monat Januar 2017 erstmalig für alle Kommanditisten zeitanteilig ab dem Tag der Einzahlung ihrer Kommanditeinlage bis zum 31.12.2016.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2016 sieben Grundstücke nebst aufstehenden Gebäuden erworben.

### Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Maßgeblich für die Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung des AIF ist neben der Beurteilung der Lage der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG die Beurteilung der Lage der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG, die den Erwerb der Fondsimmobiliën 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.

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Sachanlagen	28.595.602,06	133.359,82
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	69.562,09	0,00
Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen	1.237.316,72	2.783,17
Sonstige Vermögensgegenstände	268.988,88	28.187,17
Bankguthaben	296.669,27	2.584,37
	<b>30.468.139,02</b>	<b>166.915,07</b>
<b>Passiva</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Eigenkapital	24.297.111,42	34.459,40
Rückstellungen	68.530,00	4.820,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5,36	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.076.875,77	107.351,17
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	20.284,50	17.255,00
Sonstige Verbindlichkeiten	5.331,97	3.029,50
	<b>30.468.139,02</b>	<b>166.915,07</b>

Die Erhöhung der Sachanlagen betrifft im Wesentlichen Anschaffungskosten für sieben Einzelhandelsobjekte (TEUR 27.546), für die der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in 2016 erfolgt ist. Auf den gesamten Immobilienbestand erfolgten in 2016 planmäßige Abschreibungen auf den Gebäudeteil in Höhe von TEUR 129.

Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen betreffen den 5,1%-igen Anteil der Habona Beteiligungs 05 GmbH an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG. Die ausstehende Einlage wurde per Schreiben vom 29. Dezember 2016 durch die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG angefordert.

Sonstige Vermögensgegenstände resultieren in voller Höhe aus Steuern.

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

Im Rahmen der Finanzierung von geleisteten Anzahlungen für zukünftige Immobilienerwerbe wurde der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG durch die beiden Anteilseigner Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG und Habona Beteiligungs 05 GmbH Eigenkapital in Höhe von TEUR 24.261 zugeführt.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen maßgeblich den Kaufpreis für das Objekt in 44628 Herne, Gneisenastraße 2, (TEUR 5.864); der Übergang von BNL erfolgte vereinbarungsgemäß im Dezember 2016, während der Kaufpreis erst im Januar 2017 zur Zahlung fällig wurde.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Umsatzerlöse	269.104,54	0,00
Abschreibungen	-128.765,62	0,00
sonstige betriebliche Aufwendungen	-129.883,95	-20.083,07
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.915,10	-29,50
<b>Jahresüberschuss/(-)Jahresfehlbetrag</b>	<b>6.539,87</b>	<b>-20.112,57</b>
<b>Einstellung in/(-)Entnahmen aus Gesellschafterkonten</b>	<b>-6.539,87</b>	<b>20.112,57</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Die Umsatzerlöse erhöhen sich im Geschäftsjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 269 (Vorjahr: TEUR 0). Der Anstieg resultiert aus den vereinnahmten Mieterträgen neu erworbener Mietobjekte.

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 130 betreffen im Wesentlichen Kosten für Due Dilligence (TEUR 60), Management Vergütungen (TEUR 27), Rechtsberatungs- und Prüfungskosten (TEUR 24) und nicht umlagefähige Objektkosten (TEUR 10).

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 7, 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:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Erträge	15.967,13	14.506,49
Aufwendungen	-5.850.229,89	-293.576,93
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-5.834.262,76</b>	<b>-279.070,44</b>
<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-5.834.262,76</b>	<b>-279.070,44</b>
Zeitwertänderungen (Aufwendungen aus der Erst- und Neubewertung der Immobilien)	<b>-2.164.733,95</b>	-30.802,97
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-7.998.996,71</b>	<b>-309.873,41</b>

Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus Haftungsvergütungen und Management Fees (TEUR 15).

Der AIF hat im abgelaufenen Geschäftsjahr die Einwerbung von Kommanditkapital fortgesetzt. Die in diesem Zusammenhang entstandenen Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Vertriebsaufwendungen für die Einwerbung des Kommanditkapitals (TEUR 4.317), Aufwendungen für die Fondsstrukturierung (TEUR 965) sowie Verwaltungsvergütung (TEUR 313).

Die Zeitwertänderung resultiert aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 05 GmbH auf Basis der 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 wird die Objektgesellschaft zukünftig zum Erwerb der Einzelhandelsgrundstücke langfristige Darlehen aufnehmen. 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 2016 erfolgte der Übergang von BNL für sieben Einzelhandelsobjekte in der Objektgesellschaft. Im Einzelnen sind dies die Anschaffungskosten der Objekte in Bad Königshofen, Heinsberg, Herne, Oberhausen/Danziger Straße, Oberhausen/Mecklenburger Straße, Scheßlitz und Weidach-Weitramsdorf (TEUR 27.546).

#### Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 18.718. Die Erhöhung des Liquiditätsbestands entstand im Wesentlichen aus Einzahlungen des Kommanditkapitals der Anleger, die nur teilweise an die Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG für oben beschriebene Immobilienkäufe weitergereicht worden sind.

### 3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2016 dem Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2015 gegenübergestellt:

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Beteiligungen	22.051.807,31	44.710,83
Barmittel und Barmitteläquivalente	18.718.166,18	1.679.097,46
Forderungen	798.005,00	67.655,00
Sonstige Vermögensgegenstände	53.042,32	2.931,63
	<b>41.621.020,81</b>	<b>1.794.394,92</b>
<b>Passiva</b>		
Rückstellungen	340.955,00	26.790,00
Kredite	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	1.308.175,00	220.730,03
Sonstige Verbindlichkeiten	80.735,00	0,00
Eigenkapital	39.891.155,81	1.546.874,89
	<b>41.621.020,81</b>	<b>1.794.394,92</b>

Die Veränderungen auf der Aktivseite ergeben sich im Wesentlichen aus der Einwerbung von Kommanditkapital und der Weiterreichung dieser Mittel an die Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG durch Erhöhung des Beteiligungsbuchwerts auf Ebene des AIF und Einstellung auf dem Kapitalkonto I und II auf Ebene der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG zur Erbringung des Eigenkapitalanteils von mindestens 40% (§ 263 KAGB).

### 3.6 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

#### Finanzielle Leistungsindikatoren

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren worüber der AIF gesteuert wird ist die Liquidität, um die geplanten Immobilienerwerbe in der Objektgesellschaft durchzuführen. Es verbleiben zum Stichtag liquide Mittel in Höhe von TEUR 18.718 bei einer maximal zulässigen Leveragequote von 60%. Der Fonds hat im Geschäftsjahr 2016 seine Investitionstätigkeiten über die Objektgesellschaft begonnen. Bezüglich der Veränderung der Liquidität verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Finanzlage“ dieses Berichts.

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 48.128 (Vorjahr: TEUR 1.751).

#### 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.

Ein weiteres Ziel von diversen Regionalverbänden ist die flächendeckende Grundversorgung. Mit dem Ankauf von neu geschaffenen Einzelhandelsmärkten wird der AIF in Zukunft zur Erreichung dieses Ziels beigetragen.

#### 4. Nachtragsbericht

Bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung wurden 12 weitere Objekte mit einem Kaufpreis in Höhe von rund EUR 45,5 Mio. angekauft. Weitere 10 Objekte mit Kaufpreisen in Höhe von insgesamt EUR 32,3 Mio. befinden sich in der Ankaufsprüfung.

Die Ausschüttung des zweiten Halbjahres 2016 in Höhe von TEUR 1.292 wurden planmäßig im Januar 2017 an die Anleger ausgezahlt, so dass bislang stets planmäßig ausgeschüttet werden konnte.

#### 5. Risikobericht

##### Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der HANSAINVEST umfasst die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen 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. Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiken entstehen hauptsächlich durch OTC-Derivatetransaktionen. Hierzu finden die gesetzlichen Limite Anwendung. Da bei den geschlossenen Fonds keine gesetzlichen Limitierungen vorhanden sind, findet eine Prüfung in Anlehnung an die Limite der gesetzlichen Regelungen im internen Limitsystem statt (i.d.R. 5%/10% Grenze).

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

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

Erfahrungsgemäß hängt die Bewertung von Finanzprodukten und Anlagen stark mit der Entwicklung der Märkte zusammen, die von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird (auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte). Bei geschlossenen Fonds sind **Marktpreisrisiken** i.d.R. in einer signifikanten Größenordnung vorhanden. Die DerivateV findet keine Anwendung. In diesem Zusammenhang wird über die Vereinbarung eines fondsindividuellen internen Limitsystems das Marktpreisrisiko überwacht. Die Dokumentation erfolgt 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 Anlegerausüttungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

Die HANSAINVEST stellt im Rahmen der Verwahrstellenverträge sicher, dass keine wesentlichen **Verwahr Risiken** die Investmentvermögen betreffen können. Sollte die HANSAINVEST nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände erwerben oder das Risk Management eine Anzeige eines Verwahr Risikos für einen bestimmten Vermögensgegenstand seitens der Verwahrstelle erhalten, wird dieses Risiko einzelfallspezifisch betrachtet.

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

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

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

Das „**Platzierungsrisiko und Rückabwicklungsrisiko**“ ist während der Platzierungsphase wesentlich. Hierbei geht es um das Erreichen der Eigenkapitalsumme. Die Erklärung der Vollplatzierung auch bei geringerem Eigenkapital, würde zu einer höheren Beteiligung der Anleger am Vermögen der Gesellschaft führen. Die Aufnahme vom weiteren Fremdkapital könnte erforderlich sein und kann die Fondsperformance negativ beeinflussen. Die Überwachung erfolgt monatlich über das Interne Limitsystem.

Die Risiken „**Geringeres Emissionskapital**“ und „**Größeres Emissionskapital**“ werden während der Platzierungsphase als wesentlich eingestuft. Ein geringeres Eigenkapital kann dazu führen, dass weniger Immobilien erworben werden und eine Risikostreuung ausbleibt. Der wirtschaftliche Erfolg einer Immobilie wird dadurch umso wichtiger. Bestimmte Initialkosten sind unabhängig vom Fondsvolumen, sodass sich negative Auswirkungen auf das Fondsergebnis ergeben. Die Komplementärin hat

das Recht das maximale Emissionskapital zu erhöhen. Bei eventueller Immobilienknappheit besteht das Risiko, dass nicht investierte Mittel in eine niedrig verzinste Liquiditätsrücklage eingestellt werden.

Das Risiko „**Abhängigkeiten von dem Zeitpunkt des Mittelzuflusses**“ bezieht sich auf die Unsicherheit, dass Investitionen von den Zeitpunkten der Mittelzuführung abhängen und durch Unterschiede von Planungen zu realisierten Zuflüssen negative Einflüsse entstehen können. Die Überwachung erfolgt monatlich über das Interne Limitsystem.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die Ankäufe noch nicht fest („**Blind-Pool-Risiko**“). Es sind lediglich die Rahmenbedingungen für eine Investition vorgegeben. Das bedeutet, dass die in der Prognoserechnung zugrunde gelegten Annahmen so nicht eintreffen könnten. Dieses Risiko wird bei jeder Ankaufsprüfung anhand des Verkehrswertgutachtens des Vermögensgegenstandes sowie des Rechenwerkes des Fonds geprüft.

Das Risiko „**Portfolio-Zusammensetzung**“ ist wesentlich. Die geplante Portfolio-Zusammensetzung hängt vom Erreichen des Emissionskapitals ab. Weiterhin sind die Investitionen aufgrund des Blind-pool-Charakters noch nicht bekannt. Dieses Risiko wird im internen Limitsystem durch die Kennzahlen Verkehrswert pro Bundesland, Verkehrswert pro Stadt, Jahresnettokaltmiete pro Mieter, Branchenanteil, Anteil der im jeweiligen Jahr auslaufenden Mietverträge überwacht.

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

Das Risiko „**Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilienobjekte, Klumpenrisiko**“ besteht, da die Wertentwicklung einer Immobilie, ihre Haltedauer und ihr Verkaufszeitpunkt maßgeblich den Erfolg des AIFs und somit den Gesamtmittelrückfluss an den Anleger bestimmen. Es findet eine Beobachtung der Immobilienmärkte und der Immobilienpreise anhand der Verkehrswertgutachten und der Tilgungspläne statt (Kennzahl Loan to Value).

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

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

Das Risiko „**Einfluß von Veräußerungserlösen und Zeitpunkten auf die Renditeprognose**“ wurde als in der Berichtsperiode als nicht wesentlich eingestuft, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Immobilien veräußert werden soll. Die vorgenannten Risiken sind ebenfalls nicht schlagend geworden.

## **Risikoprofil**

Das Risikoprofil des Fonds ergibt sich aus den mittelbar über die Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien und den Investitionsgrenzen, in denen die Gesellschaft den Fonds verwaltet. Die Gesellschaft beachtet dabei die in den Anlagebedingungen vom 21. September 2015 unter § 2 „Anlagegrenzen“ aufgezeigten Regelungen.

Eschborn, den

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

gez. Roland Reimuth

gez. Johannes Palla

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH  
vertreten durch ihre Geschäftsführer

gez. Dr. Jörg W. Stotz

gez. Marc Drießen

**Bilanz zum 31.12.2016**  
**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co.**  
**geschlossene Investment KG, Eschborn**

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>I. Investmentanlagevermögen</b>		
<b>A. Aktiva</b>		
1. Beteiligungen	22.051.807,31	44.710,83
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	18.718.166,18	1.679.097,46
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	17.255,00	17.255,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	780.750,00	50.400,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	53.042,32	2.931,63
<b>Summe Aktiva</b>	<b>41.621.020,81</b>	<b>1.794.394,92</b>
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	340.955,00	26.790,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.308.175,00	220.730,03
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Anderen	80.735,00	0,00
3. Eigenkapital <sup>1</sup>		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär	71.696,17	8.925,00
Kapitalkonto Kommanditisten	2.433.500,00	97.100,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	45.694.857,50	1.750.725,00
c) Gewinnvortrag / Verlustvortrag <sup>2</sup>		
Gewinn- und Verlustkonto Kommanditisten	-6.113.360,94	-279.072,14
d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-2.195.536,92	-30.802,97
4. Bilanzgewinn	0,00	0,00
<b>Summe Passiva</b>	<b>41.621.020,81</b>	<b>1.794.394,92</b>

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

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

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016**  
**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co.**  
**geschlossene Investment KG, Eschborn**

	2016	2015 (Rumpf- geschäftsjahr)
	EUR	EUR
<b>I. Investmenttätigkeit</b>		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	284,66	6,49
b) sonstige betriebliche Erträge	15.682,47	14.500,00
<b>Summe der Erträge</b>	<b>15.967,13</b>	<b>14.506,49</b>
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahme	-36.701,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung / Verwahrstellenvergütung	-328.245,50	-11.300,00
b) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.000,00	-8.602,00
c) Sonstige Aufwendungen	-5.466.283,39	-273.674,93
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-5.850.229,89</b>	<b>-293.576,93</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-5.834.262,76</b>	<b>-279.070,44</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-5.834.262,76</b>	<b>-279.070,44</b>
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.164.733,95	-30.802,97
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>-2.164.733,95</b>	<b>-30.802,97</b>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-7.998.996,71</b>	<b>-309.873,41</b>

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

## **Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016**

### **I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen**

Aufgrund der nationalen Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwaltung alternativer Investmentfonds) und der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

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

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

### **II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

#### **Bilanzierungsgrundsätze**

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

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

#### **Bewertungsgrundsätze**

Bei der Bewertung wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen und nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 HGB vorgenommen, sofern keine Spezialvorschriften nach KAGB anderes vorsehen.

Die Bewertung der **Beteiligung** im Sinne von § 261 (1) Nr. 3 KAGB erfolgt entsprechend § 271 (3) KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Beteiligung im Sinne des § 272 (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 (2) KARBV ausgewiesen.

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

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

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

Die **Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag nach § 29 (3) KARBV angesetzt.

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

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

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

### III. Erläuterungen zur Bilanz

#### Aktiva

Das **Fondsvermögen** erhöhte sich im Berichtszeitraum um TEUR 38.344 auf TEUR 38.891 (Vorjahr: TEUR 1.547). Dies resultiert hauptsächlich aus der Einzahlung von Kommanditeinlagen.

Bei den **Beteiligungen** (TEUR 22.052, Vorjahr: TEUR 45) handelt es sich um die Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG (TEUR 21.010, Vorjahr: TEUR 33) sowie die Habona Beteiligungs 05 GmbH (TEUR 1.042, Vorjahr: TEUR 12).

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

Passive latente Steuern wurden im Rahmen der Beteiligungsbewertung nicht angesetzt.

#### Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital <sup>*)</sup> EUR	erworben am:
Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,90%	24.297.111,42	08.10.2015
Habona Beteiligungs 05 GmbH	Frankfurt am Main	94,90%	1.208.427,20	07.09.2015

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

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

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

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter **Barmittel und Barmitteläquivalente** mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV ausgewiesen (TEUR 18.718, Vorjahr: TEUR 1.679). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

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

Die **eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen** (TEUR 781, Vorjahr: TEUR 50) sind Forderungen gegen Kommanditisten aus fälligen Kapitaleinzahlungen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** (TEUR 53, Vorjahr: TEUR 3) beinhalten Forderungen gegen die Finanzverwaltung.

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

## **Passiva**

Die **Rückstellungen** (TEUR 341, Vorjahr: TEUR 27) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Vertriebsaufwendungen (TEUR 242, Vorjahr: TEUR 0), für Konzeptions- und Prospektierungsaufwendungen (TEUR 40, Vorjahr: TEUR 0) sowie für Abschluss- und Prüfungskosten i.H.v. TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 9). 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 1.308) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und resultieren mit TEUR 1.133 aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Das **Eigenkapital** weist im Wesentlichen das Kapitalkonto der Kommanditisten (TEUR 42.015; Vorjahr: TEUR 1.569) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB. sowie nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung (TEUR 2.196; Vorjahr: TEUR 31) aus.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist im Geschäftsjahr die Habona Management 05 GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00, die nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 60 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 2016**

**31.12.2016  
EUR**

<b>A. Komplementäre</b>	
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>8.925,00</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr	
2. Zwischenentnahmen	-8.925,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten*	71.696,17
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>71.696,17</b>
<b>B. Kommanditisten</b>	
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>1.537.949,89</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-26,04
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	46.280.532,50
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-5.834.262,76
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.164.733,95
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>39.819.459,64</b>
<b>C. Summe Eigenkapital</b>	<b>39.891.155,81</b>

\*) Einlagen aus Vergütungen.

**Verwendungsrechnung zum 31.12.2016**

	<b>31.12.2016 EUR</b>	<b>31.12.2015 EUR</b>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.834.262,76	-279.070,44
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	5.834.262,76	279.070,44
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 (4) KARBV:**

	Anfangs- bestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Vorabvergütungen und Zuweisungen EUR	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil EUR	End- bestand EUR
<b>A. Komplementäre</b>						
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	8.925,00	71.696,17	-8.925,00	-	-	71.696,17
<b>B. Kommanditisten</b>						
Kapitalkonto I Einlagenkonto	97.100,00	2.336.400,00	-	-	-	2.433.500,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	1.750.725,00	43.944.132,50	-	-	-	45.694.857,50
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-279.070,44	-	-	-	-5.834.262,76	-6.113.333,20
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-1,70	-	-26,04	-	-	-27,74
<b>Summe Kapitalkonten</b>	<b>1.577.677,86</b>	<b>46.352.228,67</b>	<b>-8.951,04</b>	<b>0,00</b>	<b>-5.834.262,76</b>	<b>42.086.692,73</b>

**Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung**

Die in der Bilanz aufgrund des nach § 21 (4) KARBV i.V.m. § 264c HGB vorgegebenen Gliederungs-schemas unter Gewinnvortrag / Verlustvortrag ausgewiesenen Eigenkapitalbestandteile betreffen das Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto) und das Kapitalkonto IV (Entnahmekonto).

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

- Auf dem Einlagenkonto (Kapitalkonto I) wird die Hafteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 2.434).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage (TEUR 44.084) sowie das Agio (TEUR 1.611) gutgeschrieben.
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) wurde eine Verlustlastschrift (TEUR - 5.834) gebucht. Eine Nachschusspflicht entsteht hierdurch nicht.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht (TEUR 0).

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

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 **sonstigen betrieblichen Erträgen** (TEUR 16, Vorjahr: TEUR 15) sind „Umsatzerlöse Management Fee“ (TEUR 12, Vorjahr: TEUR 12) und „Umsatzerlöse Haftungsvergütung“ (TEUR 3, Vorjahr: TEUR 3) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 1, Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

## Aufwendungen

Zinsen für kurzfristige Verbindlichkeiten (TEUR 37, Vorjahr: TEUR 0) betreffen Negativzinsen von 0,4% p.a. für Guthaben.

Die **Verwaltungsvergütung** (TEUR 313, Vorjahr: TEUR 11) betrifft im Wesentlichen die Vergütung der KVG (TEUR 313, Vorjahr: TEUR 11).

Unter der **Verwahrstellenvergütung** (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 0) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** beinhalten die Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 19, Vorjahr: TEUR 9).

Die **Sonstigen Aufwendungen** (TEUR 5.463, Vorjahr: TEUR 274) setzten sich wie folgt zusammen:

	TEUR	TEUR
<b>Sonstige Aufwendungen</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Aufwand Vertrieb	4.317	236
Aufwand Fondsstrukturierung	965	22
Treuhandvergütung	85	3
Haftungsvergütung	60	8
Rechts- und Beratungskosten	20	1
Buchführungskosten	4	1
Fremdarbeiten	2	0
Übrige	10	3
<b>Summe</b>	<b>5.463</b>	<b>274</b>

Die **Zeitwertänderung** (TEUR -2.165, Vorjahr TEUR -31) resultiert aus einem nicht realisierten Verlust der Anteile an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 05 GmbH. Der nicht realisierte Verlust im Geschäftsjahr resultiert im Wesentlichen aus der Differenz zwischen den historischen Anschaffungskosten von 7 Objekten (TEUR 27.546) abzüglich Abschreibungen (TEUR 129) einerseits und dem angesetzten Verkehrswert basierend auf dem Kaufpreis ohne Nebenkosten (TEUR 25.260), dem Jahresüberschuss der Objektgesellschaft (TEUR 7) und dem Jahresfehlbetrag der Beteiligungsgesellschaft (TEUR -20) andererseits.

## V. Sonstige Angaben

### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

### Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

### Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der Habona Management 05 GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Johannes Palla, Kaufmann  
Roland Reimuth, Kaufmann

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

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

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

Anteilwert (EUR) 857,55  
Umlaufende Anteile (Stück) 46.518\*)

\*) Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Name, Rechtsform: Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG Gesellschaftskapital:	Sitz: Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn	erworben am: 08.10.2015	Beteiligungsquote: 94,90 %	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung **	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße (m²)	Nutzfläche Gewerbe (m²)	Nutzfläche Wohnen (m²)	Ausstattungsmerkmale***
1.	46149 Oberhausen Neumühlerstr. 59	G	H	15.06.2016	2016	3.379	1.133	0	-			
2.	52525 Heinsberg Karl-Arnold-Straße 53	G	H	04.08.2016	1995/ 2012	4.019	1.559	0	-			
3.	97631 Bad Königshofen Hoher Markstein 57	G	H	13.10.2016	2004/ 2016	6.895	2.229	0	-			
4.	96110 Scheßlitz Oberend 34	G	H	09.12.2016	2016	6.187	1.408	0	-			
5.	96479 Weidach-Weitramsdorf Coburger Str. 133-135	G	H	16.12.2016	2016	14.294	3.106	0	-			
6.	46045 Oberhausen Danziger Str. 132	G	H	23.12.2016	1985/ 2012	3.595	1.667	0	-			
7.	44628 Herne Gneisenastr. 2	G	H	01.12.2016	2014	6.215	2.669	0	-			

\* Art des Grundstücks:  
G=Geschäftsgrundstück

\*\* Art der Nutzung:  
H = Handel

\*\*\* Ausstattungsmerkmale:  
PA = Personenaufzug

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Leerstands-	Restlaufzeit	Verkehrswert	Bewertungsmiete	Restnutzungs-	Fremd-
		quote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	auf Mietverträge (in Jahren)	zum Stichtag (TEUR)	zum Stichtag <sup>3)</sup> (TEUR)	dauer (in Jahren)	finanzierungsquote (% des VKW)
<b>Deutschland</b>							
	Name der Immobilien-Gesellschaft Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG	Beteiligungsquote: 94,90 %					
1.	46149 Oberhausen Neumühlerstr. 59	0,0	15	2.240	156	40	0
2.	52525 Heinsberg Karl-Arnold-Straße 53	0,0	11	2.590	192	36	0
3.	97631 Bad Königshofen Hoher Markstein 57	0,0	11	4.010	280	40	0
4.	96110 Scheßlitz Oberend 34	0,0	15	2.760	195	40	0
5.	96479 Weidach-Weitramsdorf Coburger Str. 133-135	0,0	15	5.540	378	40	0
6.	46045 Oberhausen Danziger Str. 132	0,0	9	2.240	164	30	0
7.	44628 Herne Gneisenastr. 2	0,0	13	5.880	387	38	0

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

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

\*) Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2016 EUR 39.891.155,81.

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Der Zuwachs des Anteilswertes gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem relativ stärker gewachsenen Kommanditkapital im Verhältnis zum Verlust aus Geschäftsergebnissen der Beteiligungen und deren Neubewertung.

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

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR	20.719.015,35
= Gesamtkostenquote *)		28,24%
Transaktionskosten **)	EUR	0,00
Erfolgsabhängige Vergütung		0,00%
Transaktionsabhängige Vergütung	EUR	0,00

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

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

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

Verwaltungsvergütung HANSAINVEST (KVG)*)	EUR	313.245,50
Beratervergütung inkl. Property Management Fee	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA**)	EUR	15.000,00

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

\*\*) Es erfolgte keine Zahlung im Berichtszeitraum.

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

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 5% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 1.611.

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

Eschborn, den

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

gez. Roland Reimuth

gez. Johannes Palla

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH  
vertreten durch ihre Geschäftsführer

gez. Dr. Jörg W. Stotz

gez. Marc Drießen

## **Wiedergabe des Vermerks des Abschlussprüfers**

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

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter*

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

### *Verantwortung des Abschlussprüfers*

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

### *Prüfungsurteil*

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 in allen wesentlichen

Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Hamburg, den

PricewaterhouseCoopersGmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Lothar Schreiber  
Wirtschaftsprüfer

ppa. gez. Tim Brücken  
Wirtschaftsprüfer

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

**Erklärung der gesetzlichen Vertreter der InvKG entsprechend den Vorgaben des § 264 (2) HGB**

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

Eschborn, den

gez. Roland Reimuth

gez. Johannes Palla

## **Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien**

### **Kapitalverwaltungsgesellschaft:**

HANSAINVEST  
Hanseatische Investment-GmbH  
Postfach 60 09 45  
22209 Hamburg  
Hausanschrift:  
Kapstadtring 8  
22297 Hamburg

### **Kunden-Servicecenter:**

Telefon: (0 40) 3 00 57 - 62 96  
Telefax: (0 40) 3 00 57 - 61 42  
Internet: [www.hansainvest.de](http://www.hansainvest.de)  
E-Mail: [service@hansainvest.de](mailto:service@hansainvest.de)

### **Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:**

TEUR 11.307  
Haftendes Eigenkapital:  
TEUR 10.273  
(Stand: 31.12.2016)

### **Gesellschafter:**

SIGNAL IDUNA Allgemeine Versicherung AG,  
Dortmund  
IDUNA Vereinigte Lebensversicherung aG für  
Handwerk, Handel und Gewerbe, Hamburg

### **Verwahrstelle:**

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA  
Gesellschaft S.A.  
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
TEUR 16.000  
Haftendes Eigenkapital:  
TEUR 161.969  
(Stand: 31.12.2016)

### **Aufsichtsrat:**

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

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

Thomas Gollub,  
Vorstandsvorsitzender der Aramea Asset Ma-  
nagement AG, Hamburg  
(zugleich stellvertretender Präsident des Ver-  
waltungsrats der HANSAINVEST LUX S.A.)

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

Dr. Thomas A. Lange,  
Vorsitzender des Vorstandes der National-  
Bank AG, Essen

Prof. Dr. Harald Stützer,  
Geschäftsführender Gesellschafter der STU-  
ETZER Real Estate Consulting GmbH, Neu-  
fährn

### **Wirtschaftsprüfer:**

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

### **Immobilienanlageausschuss:**

Martin Berger  
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA  
Gruppe, Hamburg

Bernhard Goliasch  
SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg

Martin Sillem  
DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg

Mathias Evert  
DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg

**Externe Bewerter:**

Dipl.- Kfm. Karsten Jungk, Berlin,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

**Geschäftsführung:**

Nicholas Brinckmann

Marc Drießen

(zugleich stellvertretender Präsident des Ver-  
waltungsrats des HANSAINVEST LUX S.A.)

Dr. Jörg W. Stotz

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