

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

**Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom  
1. Januar bis zum 31. Dezember 2019**

# Inhaltsverzeichnis

Seite

## Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis.....	3
Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019... 4	4
1. Grundlagen der Gesellschaft .....	4
2. Tätigkeitsbericht der KVG .....	4
3. Wirtschaftsbericht.....	11
4. Risikobericht.....	17
5. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr.....	19
Bilanz.....	21
Gewinn- und Verlustrechnung.....	22
Anhang.....	23
I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen .....	23
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	23
III. Erläuterungen zur Bilanz.....	24
IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	27
V. Sonstige Angaben.....	28
VI. Nachtragsbericht.....	33
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	35
Bilanzeid.....	43

## Abkürzungsverzeichnis

AIF	Alternativer Investmentfonds Habona Fonds 05
AIFM-VO	Alternative Investment Fund Managers Directive Verordnung
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
d.h.	das heißt
DerivateV	Derivateverordnung
Fondsgesellschaft	Habona Fonds 05
Gesellschaft	Habona Fonds 05
Habona Fonds 05	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn
HANSAINVEST	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg
HGB	Handelsgesetzbuch
i.d.R.	in der Regel
i.H.v.	in Höhe von
i.V.m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung - KARBV) vom 16. Juli 2013
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST
Mrd.	Milliarden
Nettoinventarwert	Fondsvermögen
Objektgesellschaft	Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG, Eschborn
ProRatio	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH, Frechen-Königsdorf
TEUR	Tausend Euro
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, 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 bis zum 31. Dezember 2019**

#### **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 dessen Tochtergesellschaften sind nicht am Vermögen des AIF beteiligt. Geschäftsführende Gesellschafter der Habona Invest GmbH sind Johannes Palla und Guido Küther. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Habona Invest GmbH und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück.

#### **2. Tätigkeitsbericht der KVG**

##### **Beendigung der Vertriebsphase**

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

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

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

Grundsätzlich kommen Standorte für Immobilienobjekte in allen deutschen Bundesländern in Betracht. Es wird nicht mehr als 30% des investierten Kapitals in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Brandenburg investiert. Der AIF wird ausschließlich in großflächigen Einzelhandel mit vermietbaren 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 investierten Kapitals kann in Immobilienobjekte investiert werden, die vor 2012 neu errichtet oder saniert wurden. Von einem „sanierten Immobilienobjekt“ ist immer dann auszugehen, wenn für das gesamte Immobilienobjekt eine Gewährleistung mindestens nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ab Übergabe an den Mieter gewährt wird.

Die verfügbare Liquidität soll an die Anleger ausgeschüttet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Komplementärin und im Rahmen des Liquiditätsmanagements der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesell-

schaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

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

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg, wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF bestellt. Hierzu wurde mit Datum 12. Oktober 2015 ein externer Verwaltungsvertrag mit der HANSAINVEST als Service-KVG abgeschlossen. Der Vertrag kann nach Ablauf eines Jahres von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende ordentlich gekündigt werden. Das Recht jeder Partei zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

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

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

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

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

**Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr 2019 gemäß § 101 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 KAGB**

**Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2019 der KVG**

gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR	13.825.622,49
davon fix:	EUR	10.999.500,77
davon variabel:	EUR	2.826.121,72

Zahl der Mitarbeiter der KVG: 172

**Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2019 der KVG**

gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte): EUR 1.011.750,04

Höhe des gezahlten Carried Interest: EUR 0,00

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz	Wertansatz
			31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,9%	63.524.577,33	62.426.303,31
Habona Beteiligungs 05 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	3.867.446,95	3.534.174,84
			<b>67.392.024,28</b>	<b>65.960.478,15</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**

Zum Bilanzstichtag beträgt das eingeworbene Kommanditkapital des AIF unverändert EUR 86,7 Mio., da die Einwerbephase für das Kommanditkapital bereits zum 31. Mai 2017 beendet wurde. Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine weiteren Objekte angekauft. Das eingeworbene Eigenkapital wurde vollständig investiert. Die Mieterträge und Betriebskostenerlöse der Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 9.411 übersteigen die Aufwendungen für Zinsen aus Kreditaufnahmen und Bewirtschaftungskosten.

Insgesamt ergibt sich für 2019 im Vergleich zum Vorjahr auf Basis aktuell vorliegender Verkehrswerte für die im Bestand befindlichen Immobilien eine Aufwertung der Beteiligungen an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 05 GmbH in Höhe von insgesamt TEUR 1.432. Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Entwicklung darstellt.

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

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

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

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

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

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

### **Bewertungsverfahren**

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

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

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

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

Hauck & Aufhäuser 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:

<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 Umweltgesichtspunkten; Vorschlag zum Ankauf von Immobilienobjekten; Unterstützung bei Umsetzung der Investitionsentscheidungen); Verkaufsberatung (u.a. Verkaufspotenzialanalysen); Verkaufsvorbereitung und Verkauf von Immobilienobjekten, Beratung betreffend Finanzierung, Beratung bei Auswahl geeigneter (Fremdkapital-) Finanzierungsangebote. Leistungen während des Bauprozesses (u.a. Vermittlung Generalübernehmerverträge, Mitwirkung, dass Termine sowie festgelegte Qualität der Bauausführung und Planung nach Maßgabe des Generalübernehmervertrages eingehalten werden. Abnahme des Bauwerks nach Fertigstellung, Verfolgung von möglichen Gewährleistungsansprüchen gegen Generalübernehmer, regelmäßige Inspektion der Immobilienobjekte während der Laufzeit zur Identifizierung möglicher Bauwerksmängel und Verfolgung der Mängelbeseitigung). Unterstützung bei laufender Anlagenverwaltung/ Objektverwaltung (u.a. kaufmännisches Gebäudemanagement; Sicherstellung von Erhalt, Funktion, Betriebsfähigkeit/Sicherheit der Immobilienobjekte; örtliche Objektverwaltung).
Vergütung/Fälligkeit	Akquisitionsprovision: 1,5% (zzgl. Umsatzsteuer) des Nettoankaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes. Due Diligence Vergütung: 0,5% (zzgl. Umsatzsteuer) des Nettoankaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes. Jeweils fällig mit Abschluss des jeweiligen notariellen Grundstückskaufvertrages bzw. in dem Fall, dass die Immobilienobjekte von einer Gesellschaft gehalten werden, mit Abschluss des entsprechenden Anteilskaufvertrages. Vergütung für Fremdkapitalberatung: einmalig EUR 100.000 (zzgl. Umsatzsteuer), fällig bei erfolgreicher Darlehensvermittlung; im Fall einer Volumenerhöhung und weiterer Aufnahme von Fremdkapital, weitere Vergütung in Höhe von 0,25% (zzgl. Umsatzsteuer) des zusätzlichen Fremdkapitals; fällig mit Unterzeichnung des Darlehensvertrages. Vergütung für laufende Verwaltung nebst Verkaufsberatung: monatliche Vergütung in Höhe von 5% der vertraglich vereinbarten Nettokaltmieten der Immobilienobjekte (zzgl. Umsatzsteuer) ab Beginn der laufenden Mieteinnahmen der Objektgesellschaft.



<b>Vertrag über Vertriebskoordination</b>	
Dienstleister	Habona Invest Service GmbH
Vertragsschluss	12. Oktober 2015
Laufzeit/Kündigung	Vertrag endet mit Fondsschließung; Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Exklusive Beauftragung, für die Fondsgesellschaft Emissionskapital in Höhe von bis zu EUR 30.000.000 bei Anlegern in Deutschland zu platzieren.
Vergütung/Fälligkeit	6% des durch sie platzierten Emissionskapitals; 1% des durch sie platzierten Emissionskapitals für Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten; 5% Abwicklungsgebühr. Als Abwicklungsgebühr wird der Auftraggeberin das von Anlegern gezahlte Agio weitergeleitet. Erhöht sich das Emissionskapital, so erhöhen sich die Vergütungsbeträge entsprechend – bei gleichbleibenden Prozentsätzen. Anteilig fällig in Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals.
Haftung	Eine Pflicht zur Prüfung der Prospektangaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit besteht nicht.
<b>Verwahrstellenvertrag</b>	
Dienstleister	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG
Vertragsschluss	14. Oktober 2015
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen; Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Wertermittlung des AIF nach KAGB und den Anlagebedingungen sowie der Satzung des AIF; Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwendung der Erträge nach KAGB und den Anlagebedingungen; Überwachung der Zahlungsströme und Verfügungsbeschränkungen; Überwachung der KVG hinsichtlich geeigneter Prozesse zur Bewertung von Vermögensgegenständen des AIF.
Vergütung/Fälligkeit	0,0863% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, (zzgl. Umsatzsteuer) mindestens jedoch EUR 15.000 (zzgl. Umsatzsteuer). Die Verwahrstelle erhält quartalsweise eine anteilige Vergütung von 0,0725% (zzgl. Umsatzsteuer).
Haftung	Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach § 88 KAGB.
<b>Vertrag über die externe Verwaltung</b>	
Dienstleister	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Vertragsschluss	12. Oktober 2015
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann nach Ablauf eines Jahres von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Verantwortlich für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten.
Vergütung/Fälligkeit	0,55% des gezeichneten Kommanditkapitals für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und des Anlegermanagements (zzgl. Umsatzsteuer); 0,6% p.a. des Nettoinventarwertes des AIFs für Dienstleistungstätigkeiten, mindestens EUR 50.000 p.a. (zzgl. Umsatzsteuer). Im Falle der Liquidation werden 0,2% p.a. vom Nettoinventarwert des AIFs berechnet (zzgl. Umsatzsteuer). HANSAINVEST ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
Haftung	HANSAINVEST haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

<b>Treuhand- und Verwaltungsvertrag</b>	
Dienstleister	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH
Vertragsschluss	22. Juli 2015
Laufzeit/Fälligkeit	Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen.
Vertragliche Pflichten	ProRatio verwaltet die Beteiligung des Habona Fonds 05 im Sinne einer uneigennütigen Verwaltungstreuhand.
Vergütung/Fälligkeit	Für die Betreuung und Verwaltung der Anleger in der Platzierungsphase (bis Fondsschließung) erhält ProRatio von der Gesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,2% (zzgl. Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals („Initialvergütung“). Für die laufende Anlegerverwaltung, die ProRatio allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, erhält ProRatio eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,22% der Bemessungsgrundlage (inkl. Umsatzsteuer) im jeweiligen Geschäftsjahr. ProRatio ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.
Haftung	Der Vertragspartner haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

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

- Grundstückskaufverträge
- Finanzierungsverträge
- Objektverwaltungsvertrag
- Mietverträge.

### Interessenkonflikte

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

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

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

## Verwaltung des AIF und der Anleger

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

Treuhandkommanditistin ist die ProRatio Treuhand und WirtschaftsConsult Steuerberatungsgesellschaft mbH, Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 45300. Die Aufgabe der Treuhandkommanditistin besteht darin, Kapitalanteile in Höhe des jeweiligen 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 4 in diesem Bericht verwiesen.

## 3. Wirtschaftsbericht

### 3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Gesamtjahr 2019 wechselten in Deutschland Einzelhandelsimmobilien für 10,1 Mrd. € ihren Besitzer. Das Ergebnis lag damit leicht über dem Vorjahreswert. Zum dritten Mal in dieser Dekade wurde nach dem Allzeitrekord von 2015 und nach 2017 die 10-Mrd.-€-Schwelle beim Transaktionsvolumen überschritten. Auch wenn die fulminante Jahresendrallye ausgeblieben ist, die 2019 insbesondere das Bürosegment mit nie dagewesener Dynamik befeuerte, behaupteten sich Retailobjekte als zweitstärkste Assetklasse am Gesamtmarkt. Der Marktanteil betrug 14 %. Einzelhandel war somit neben Büro die einzige Nutzungsart mit zweistelligem Ergebnis.

Deutsche Einzelhandelsobjekte blieben trotz tiefgreifender struktureller Umbrüche im Retailsektor im Fokus der Anleger. Dazu trugen zum einen die hierzulande sehr robusten Rahmenbedingungen bei, hinter denen die starke, krisenresistente Binnenkonjunktur der letzten Jahre und die hohe Konsumneigung der Bevölkerung stehen. Gleichzeitig verfügt Deutschland über eine große Betriebstypen- und Standortvielfalt, die es Anlegern ermöglicht, die Allokation des Kapitals sehr selektiv zu gestalten. Gerade ausländische Investoren zeigen sich davon überzeugt. So stammten 4,0 Mrd. € bzw. 39 % des 2019 in Einzelhandelsobjekte investierten Kapitals von internationalen Anlegern. Nach Herkunftsländern differenziert ist Österreich mit 15 % Marktanteil mit Abstand am stärksten vertreten. Dazu trug vor allem der größte Deal des Jahres in einer Größenordnung von über 1 Mrd. € bei, bei dem die österreichische Immobilien AG Signa die Komplettübernahme aller Kaufhof-Warenhäuser in Deutschland mit einem letzten Tranchenkauf von 49,9 % vollzog.

Insgesamt steigerte sich der Anteil von Portfoliodeals, zu dem auch marktprägende Minderheitsbeteiligungen an Immobilienbestandshaltern bzw. deren Portfolien beitrugen, im Jahresverlauf 2019 um 2 Prozentpunkte auf 57 %. Dieser war damit fast doppelt so hoch wie der Assetklassen-übergreifende Vergleichswert von 29 % und entsprach einem Transaktionsvolumen von 5,8 Mrd. €.

Offene Immobilien- und Spezialfonds präsentierten sich als aktivste Käufergruppe mit einem Anlagevolumen von 3,2 Mrd. € und einem Marktanteil von 32 %. Damit zogen sie an den Immobilien AGs vorbei, die sich mit 20 % Marktanteil auf Rang 2 deutlich vor den am Gesamtmarkt führenden Asset- und Fondsmanagern mit 9 % Marktanteil platzierten. Wegen der erwähnten Beteiligungen landeten die Immobilien AGs auf der Verkäuferseite mit 19 % Marktanteil vor Opportunity und Private Equity Fonds (17 %) sowie Asset- und Fondsmanagern (16 %) ganz oben auf dem Treppchen.

Bei der Auswertung nach Immobilientypen schafften es Geschäftshäuser in 1a-Lagen nicht zuletzt wegen des Kaufhof-Deals mit 4,5 Mrd. € Anlagevolumen bzw. 45 % Marktanteil auf den Spitzenplatz. Stark nachgefragt blieben allerdings auch Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker, wie der im 4. Quartal abgeschlossene Verkauf des so genannten Superfood-Portfolios mit 68 Supermärkten für rund eine Viertelmilliarde Euro belegt.

Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung werden angesichts der disruptiven Veränderungen durch den Online-Handel in der Wahrnehmung von Investoren als krisensichere Umsatzbringer klar favorisiert. Demzufolge wurden in Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren 3,8 Mrd. € bzw. 37 % investiert. Noch deutlicher liegt die Kategorie bei der Auswertung der Dealanzahl mit 61 % vorne. Auf Platz 3 finden sich Einkaufszentren mit einem Marktanteil von 18 % beim Volumen bzw. 9 % bei der Dealanzahl. In diesem Segment prüfen Investoren ausgesprochen intensiv vor dem Erwerb. Dabei ist auch zu beobachten, dass sich das Interesse zu stärker mischgenutzten Objekten bzw. Quartieren verlagert. Prominenteste Beispiele sind die Königsbau-Passagen in Stuttgart und das Geschäftshaus ZOOM in Berlin, den mit 280 Mio. € bzw. 265 Mio. € größten Einzeldeals des Jahres.

Bei Geschäftshäusern in Bestlagen der TOP 7 sind die Spitzenrenditen im Jahresverlauf weitestgehend stabil geblieben und liegen in einer Spanne von 2,75 % und 3,30 %. Investoren gehen allerdings zunehmend von rückläufigen Mieten und damit auch Kaufpreisen aus. In Stuttgart und Hamburg sind die Brutto-Anfangsrenditen im Highstreet-Bereich bereits gestiegen – in der Schwabenmetropole um 20 und an der Elbe um 10 Basispunkte auf 3,30 %. Stark frequentierte, gut positionierte Einkaufszentren rentieren zwischen 4,50 % und 4,75 %. Abseits der Top-Lagen und in weniger prosperierenden B- und C-Städten wurden ebenfalls schon Renditesteigerungen beobachtet. Auf der Suche nach höherrentierlichen Objekten stehen Fachmarktzentren und -portfolien mit Lebensmittelanker und Renditen um 5,00 % weiter ganz oben auf der Wunschliste der Anleger.

Der Strukturwandel in der Einzelhandelslandschaft und die selektive Ausrichtung der Investoren wird sich auch 2020 fortsetzen. Vertragsverhandlungen werden vor diesem Hintergrund zunehmend Zeit in Anspruch nehmen. So werden nach dem Jahreswechsel noch zahlreiche große Abschlüsse getätigt werden, die schon für 2019 erwartet worden waren, wie der milliardenschwere Verkauf von über 80 Real-SB-Warenhäusern durch die Metro AG. Aber auch großvolumige Einzelobjekte, die nach marktgerechter Revitalisierung in entsprechenden Lagen Wertsteigerungspotenzial bieten, werden den Besitzer wechseln. Auch wenn Einzelhandelsimmobilien an der derzeitigen Hochphase des Investmentbooms nur partiell teilhaben, ist das Erreichen der 10-Mrd.-€-Marke am Jahresende realistisch, zumal das Rückschlagpotenzial durch Ausnahmedeals wie im Bürosegment vergleichsweise gering ist.<sup>1</sup>

### 3.2 Geschäftsentwicklung

Der Vertrieb des AIF startete im November 2015. Mit Datum 25. August 2016 hat die Komplementärin der Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG beschlossen, den Platzierungszeitraum über den 1. Platzierungsabschnitt (30. September 2016) hinaus bis zum 30. Juni 2017 (2. Platzierungsabschnitt) zu verlängern sowie das maximale Platzierungsvolumen auf EUR 80 Mio. zu erhöhen. Eine entsprechende Vertriebsänderungsanzeige gem. § 316 Abs. 4 und 5 KAGB wurde der BaFin mit Schreiben vom 30. August 2016 bekannt gemacht.

Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital beläuft sich auf EUR 86,7 Mio. inklusive Agio in Höhe von EUR 2,8 Mio. Der AIF hat für das Geschäftsjahr 2019 ein Ergebnis von TEUR 1.723 (Vorjahr: TEUR 937) realisiert. Dieses ergibt sich maßgeblich aus Erträgen aus Beteiligungen (TEUR 2.447; Vorjahr: TEUR 1.639) sowie Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG (TEUR 389; Vorjahr: TEUR 384) sowie sonstigen Aufwendungen (TEUR 247; Vorjahr: TEUR 257). Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR 4.985 (Vorjahr: TEUR 1.666). Somit ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 6.708 (Vorjahr: TEUR 2.602).

Die Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2019 wurden planmäßig geleistet. Insgesamt wurden in 2019 Mittel in Höhe von TEUR 5.175 an die Anleger ausgezahlt.

<sup>1</sup> siehe Colliers International: Deutschland Marktbericht Einzelhandel, 2019/2020, URL: [https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2020/01/Colliers\\_Research\\_Marktbericht\\_2019\\_2020\\_Einzelhandel-Investment.pdf](https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2020/01/Colliers_Research_Marktbericht_2019_2020_Einzelhandel-Investment.pdf), abgerufen am 31.3.2020

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Grundstücke und Gebäude von der Objektgesellschaft erworben. Damit besteht das Portfolio im Berichtszeitraum weiterhin aus 35 Immobilien.

### 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 Fondsimmobilen 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>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Sachanlagen	135.184.434,70	138.944.622,86
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	459.165,27	234.233,48
Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen Kommanditist	2.653.861,56	2.653.861,56
Sonstige Vermögensgegenstände	2.478,53	1.598,32
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.753.656,40	4.927.628,38
Rechnungsabgrenzungsposten	118.101,00	117.447,00
	<b>143.171.697,46</b>	<b>146.879.391,60</b>
<b>Passiva</b>		
Eigenkapital	67.082.339,15	70.559.314,43
Rückstellungen	669.684,00	502.607,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.317.530,35	75.469.789,68
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.251,93	14.052,76
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.029,50	20.284,50
Sonstige Verbindlichkeiten	85.862,53	313.343,23
	<b>143.171.697,46</b>	<b>146.879.391,60</b>

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

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

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

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Umsatzerlöse	9.411.430,83	7.937.128,12
sonstige betriebliche Erträge	122.588,21	0,00
Materialaufwand	-1.337.442,97	0,00
Abschreibungen	-3.769.178,16	-3.314.077,83
sonstige betriebliche Aufwendungen	-154.234,08	-1.401.856,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.168.132,39	-1.120.621,23
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-306.170,10	-206.537,00
Sonstige Steuern	-220.836,62	-167.248,99
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.578.024,72</b>	<b>1.726.786,75</b>
<b>Einstellung in Gesellschafterkonten</b>	<b>-2.578.024,72</b>	<b>-1.726.786,75</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr 2019 auf TEUR 9.411 (Vorjahr: TEUR 7.937). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den vereinnahmten Mieterträgen Ende 2018 neu erworbener Mietobjekte, sodass die Immobilien in 2019 erstmals für volle 12 Monate Miete verdient haben.

Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten wurden für 2019 im Materialaufwand (TEUR 1.337) ausgewiesen, soweit sie mit den in den Umsatzerlösen ausgewiesenen Mieten in Zusammenhang stehen. In 2018 sind diese Aufwendungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

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 154 betreffen im Wesentlichen Kosten für Objekt-Gutachten (TEUR 77), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 27) sowie Management Fees (TEUR 12).

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.578, der in die Gesellschafterkonten eingestellt worden ist, sodass ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 0 resultiert.

### 3.3 Ertragslage

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Erträge	2.467.081,68	1.652.684,18
Aufwendungen	-743.939,18	-715.971,76
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>1.723.142,50</b>	<b>936.712,42</b>
<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>1.723.142,50</b>	<b>936.712,42</b>
Zeitwertänderungen (Aufwendungen aus der Erst- und Neubewertung der Immobilien)	4.985.000,67	1.665.635,81
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>6.708.143,17</b>	<b>2.602.348,23</b>

Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Beteiligung an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG (TEUR 2.447) sowie Haftungsvergütungen (TEUR 12) und Management Fees (TEUR 3).

Die Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Verwaltungsvergütung der KVG (TEUR 389) sowie sonstigen Aufwendungen (TEUR 247).

Die positive Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 4.985 resultiert aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 05 GmbH auf Basis der KVG-Bewertungsrichtlinie bzw. der Verkehrswerte des Immobilienvermögens, das in der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG bilanziert ist.

### **3.4 Finanzlage**

#### **Kapitalstruktur**

Die Fondsgesellschaft stattet die Objektgesellschaft Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG mit dem für die Investitionen erforderlichen Kapital aus. Die Objektgesellschaft tätigt sodann die Immobilieninvestitionen. Zusätzlich hat die Objektgesellschaft zum Erwerb der Einzelhandelsgrundstücke langfristige Darlehen aufgenommen. Für den Erwerb der Immobilienobjekte ist auf Ebene der Objektgesellschaft eine langfristige Fremdfinanzierung in Höhe von maximal 60% des Gesamtinvestitionsvolumens des AIF vorgesehen. Die Fondsgesellschaft selbst wird keine Fremdfinanzierungen abschließen. Eine detaillierte Beschreibung der Kapitalkontenentwicklung der Komplementäre und Kommanditisten ist im Anhang dargestellt.

#### **Investitionen**

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte kein Übergang von von weiteren Immobilien in der Objektgesellschaft. Alle Einzelhandelsobjekte sind im Immobilienverzeichnis auf Seite 30 f. dargestellt.

#### **Liquidität**

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 68. Die Verringerung des Liquiditätsbestands entstand im Wesentlichen aus der Weiterreichung von Liquidität an die Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG für oben beschriebene Immobilienkäufe. Die Liquidität des AIF ist gesichert, da jederzeit auf die Liquidität der Objektgesellschaft zurückgegriffen werden kann.

Die Einnahmen aus Mieten und Betriebskosten in der Objektgesellschaft übersteigen die laufende Bewirtschaftung der Immobilienobjekte sowie die Zinsaufwendungen der Objektgesellschaft, sodass sich für das Geschäftsjahr 2019 insgesamt ein positiver Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt.

### 3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2019 dem Vermögen und den Schulden zum 31. Dezember 2018 gegenübergestellt:

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Beteiligungen	67.392.024,28	65.960.478,15
Barmittel und Barmitteläquivalente	67.941,44	36.980,63
Forderungen	0,00	17.255,00
Sonstige Vermögensgegenstände	31.971,82	51.600,00
	<b>67.491.937,54</b>	<b>66.066.313,78</b>
<b>Passiva</b>		
Rückstellungen	64.574,00	159.139,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.526.659,83	2.414.364,28
Sonstige Verbindlichkeiten	17.542,12	142.324,03
Eigenkapital	64.883.161,59	63.350.486,47
	<b>67.491.937,54</b>	<b>66.066.313,78</b>

Die Veränderungen in den Aktiva der Bilanz betreffen im Wesentlichen die Zeitwertänderungen der Beteiligungen. Das Eigenkapital erhöhte sich um TEUR 1.533, da das Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR 6.708) die Entnahmen (TEUR 5.175) übertraf.

### 3.6 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

#### Finanzielle Leistungsindikatoren

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren, worüber der AIF gesteuert wird, ist die **Liquidität**. Es verbleiben zum Stichtag liquide Mittel in Höhe von TEUR 68 bei einer maximal zulässigen Leveragequote von 60%. Der Fonds hat im Geschäftsjahr 2019 keine Investitionen über die Objektgesellschaft getätigt. Bezüglich der Veränderung der Liquidität verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Finanzlage“ dieses Berichts.

Der laufende **Cash Flow** aus der Vermietungstätigkeit der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG ist aus heutiger Sicht ausreichend, um die Bewirtschaftungskosten der Immobilien, Zins- und Tilgungsleistung gegenüber dem Kreditinstitut sowie die geplanten Ausschüttungen gegenüber den Anlegern zu leisten.

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das eingeworbene **Eigenkapital**. Diese Position stellt eine der Finanzierungsquellen für die Immobilienankäufe dar. Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital beträgt TEUR 86.702 (Vorjahr: TEUR 86.702).

#### Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Objektgesellschaft Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG steigert mit dem Erwerb und der Vermietung von in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien, die an Discounter oder Vollversorger an freistehenden Standorten oder in Nahversorgungszentren vermietet sind, die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und anderen Gütern des täglichen Bedarfs in ländlicheren



Regionen. Die Vitalität und Attraktivität von Städten und Gemeinden werden somit erhalten bzw. gesteigert.

### 4. Risikobericht

#### Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der HANSAINVEST umfasst die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzprüfung. Als wesentliche Risikoarten gelten das Adressausfallrisiko (Kreditrisiko), Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko, Zinsänderungsrisiko, Währungsrisiko, Marktpreisrisiko, Operationelles Risiko, Liquiditätsrisiko, 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 Anlegerausschüttungen 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 welcher 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 sowohl die Erfahrungswerte der HANSAINVEST aus der Verwaltung von Fonds als auch historische Marktentwicklungen ab.

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

Das **Risiko der „Portfolio-Zusammensetzung“** ist daher ebenfalls unwesentlich, da die Portfolio-Zusammensetzung bekannt und im Vergleich zum Vorjahr unverändert ist. Zum Berichtsstichtag war der Fonds bereits geschlossen. Zum Berichtszeitpunkt sind 35 Liegenschaften im Wert von 135,7 Mio. € im Fondsbestand enthalten. Dieses Risiko wird im Internen Limitsystem durch die Kennzahlen Verkehrswert pro Bundesland, Verkehrswert pro Stadt, Jahresnettokaltniete pro Mieter, Branchenanteil und Anteil der im jeweiligen Jahr auslaufenden Mietverträge überwacht.

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

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

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

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

Zum Berichtsstichtag war der Fonds bereits geschlossen. Mit einem Emissionskapital von rund € 86,7 Mio. wurde das geplante Platzierungsvolumen übertroffen. Ein Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko besteht somit nicht mehr.

Das Risiko „**Größeres Emissionskapital**“ wird nur noch als gering eingestuft. Der Fonds wurde mit einem Emissionsvolumen von € 86,7 Mio. geschlossen. Zum Berichtszeitpunkt sind bereits 35 Liegenschaften in den Fondsbestand im Wert von € 135,7 Mio. übergegangen.

### **Risikoprofil**

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

### **Zusammenfassende Darstellung der Risikolage**

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

## **5. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr**

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

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

Eschborn, den 23. April 2020

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

gez. Roland Reimuth

gez. Johannes Palla

**Bilanz zum 31.12.2019**  
**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co.**  
**geschlossene Investment KG, Eschborn**

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>I. Investmentanlagevermögen</b>		
<b>A. Aktiva</b>		
1. Beteiligungen	67.392.024,28	65.960.478,15
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	67.941,44	36.980,63
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	17.255,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	31.971,82	51.600,00
<b>Summe Aktiva</b>	<b>67.491.937,54</b>	<b>66.066.313,78</b>
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	64.574,00	159.139,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.526.659,83	2.414.364,28
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
b) Andere	17.542,12	142.324,03
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär	0,00	0,00
Kapitalkonto Kommanditisten	4.195.600,00	4.195.600,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	59.993.034,17	63.445.359,72
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	694.527,42	-4.290.473,25
<b>Summe Passiva</b>	<b>67.491.937,54</b>	<b>66.066.313,78</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019**  
**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co.**  
**geschlossene Investment KG, Eschborn**

	2019 EUR	2018 EUR
<b>I. Investmenttätigkeit</b>		
<b>1. Erträge</b>		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.446.298,84	1.638.184,18
<i>davon: negative Zinserträge: -246,62 (Vorjahr: -536,45)</i>		
b) sonstige betriebliche Erträge	20.782,84	14.500,00
<b>Summe der Erträge</b>	<b>2.467.081,68</b>	<b>1.652.684,18</b>
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Verwaltungsvergütung	-388.562,28	-384.045,63
b) Verwahrstellenvergütung	-78.881,14	-38.377,13
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-29.817,80	-36.680,65
d) Sonstige Aufwendungen	-246.677,96	-256.868,35
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-743.939,18</b>	<b>-715.971,76</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>1.723.142,50</b>	<b>936.712,42</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>1.723.142,50</b>	<b>936.712,42</b>
<b>5. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	4.985.000,67	1.665.635,81
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>4.985.000,67</b>	<b>1.665.635,81</b>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>6.708.143,17</b>	<b>2.602.348,23</b>

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

**Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

**I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen**

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

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

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

**II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

**Bilanzierungsmethoden**

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

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

**Bewertungsmethoden**

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

Die Bewertung der **Beteiligungen** im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erfolgt entsprechend § 271 Abs. 3 KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Beteiligungen im Sinne des § 272 Abs. 1 KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Im Rahmen dieser Bewertung erfolgt der Wertansatz an den mittelbar gehaltenen Immobilien durch von ihr bestellte externe Gutachter. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Passive latente Steuern wurden im Rahmen der Beteiligungsbewertung nicht angesetzt.

### III. Erläuterungen zur Bilanz

Das **Fondsvermögen** erhöhte sich im Berichtszeitraum um TEUR 1.533 auf TEUR 64.883 (Vorjahr: TEUR 63.350). Dies resultiert hauptsächlich aus den nicht realisierten Erträgen aus der Neubewertung der Beteiligungen.

#### Aktiva

Bei den **Beteiligungen** (TEUR 67.392, Vorjahr: TEUR 65.960) handelt es sich um die Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG (TEUR 63.525, Vorjahr: TEUR 62.426) sowie die Habona Beteiligungs 05 GmbH (TEUR 3.867, Vorjahr: TEUR 3.534). Die Werterhöhung der Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus Verkehrswerterhöhungen der direkt gehaltenen Immobilien.

#### Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital <sup>*)</sup> EUR	erworben am:
Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,90%	67.082.339,15	08.10.2015
Habona Beteiligungs 05 GmbH	Frankfurt am Main	94,90%	4.047.207,74	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 Abs. 2 KARBV ausgewiesen (TEUR 68, Vorjahr: TEUR 37). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.



Die **sonstigen Vermögensgegenstände** (TEUR 32, Vorjahr: TEUR 52) beinhalten Steuererstattungsansprüche gegen die Finanzverwaltung.

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

#### **Passiva**

Die **Rückstellungen** (TEUR 65; Vorjahr: TEUR 159) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Verwahrstellengebühren (TEUR 32; Vorjahr: TEUR 0) sowie Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 27; Vorjahr: TEUR 34). Die Rückstellungen haben i.H.v. TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1) eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** (TEUR 2.527; Vorjahr: TEUR 2.414) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und resultieren mit TEUR 2.414 aus Verbindlichkeiten gegenüber der Habona Beteiligungs 05 GmbH aus Kapitalerhöhungen.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** betragen TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 142).

Das **Eigenkapital** weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (TEUR 64.189; Vorjahr: TEUR 67.641) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung (TEUR 695; Vorjahr: TEUR -4.290) aus.

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 105 von der Gesellschaft erhalten.

Das Kommanditkapital wird im Wesentlichen von der Treuhandkommanditistin ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH gehalten, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben.

**Entwicklung des Fondsvermögens  
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019**

	EUR
<b>A. Komplementäre</b>	
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>0,00</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Kommanditisten</b>	
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>63.350.486,47</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-5.175.468,05
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	1.723.142,50
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.985.000,67
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>64.883.161,59</b>
<b>C. Summe Eigenkapital</b>	<b>64.883.161,59</b>

**Verwendungsrechnung zum 31.12.2019**

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.723.142,50	936.712,42
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.723.142,50	-936.712,42
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	Anfangs- bestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Vorabvergütungen und Zuweisungen EUR	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil EUR	End- bestand EUR
<b>A. Komplementäre</b>						
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	-	-	-	-	0,00
<b>B. Kommanditisten</b>						
Kapitalkonto I Einlagenkonto	4.195.600,00	-	-	-	-	4.195.600,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	82.530.920,00	-	-	-	-	82.530.920,00
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-10.644.214,60	-	-	-	1.723.142,50	-8.921.072,10
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-8.441.345,68	-	-5.175.468,05	-	-	-13.616.813,73
<b>Summe Kapitalkonten</b>	<b>67.640.959,72</b>	<b>0,00</b>	<b>-5.175.468,05</b>	<b>0,00</b>	<b>1.723.142,50</b>	<b>64.188.634,17</b>

## Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

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

- Auf dem Einlagenkonto (Kapitalkonto I) wird die Hafteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 4.196).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage (TEUR 79.716) sowie das Agio (TEUR 2.815) gutgeschrieben.
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) wurde das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR 1.723) gebucht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht (TEUR 5.175).

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

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

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

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

## Erträge

In den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** (TEUR 2.446; Vorjahr: TEUR 1.638) sind Erträge aus der Beteiligung an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG (TEUR 2.447; Vorjahr: TEUR 1.639) sowie Negativzinsen auf Bankguthaben (TEUR 0; Vorjahr: TEUR -1) enthalten.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** (TEUR 21; Vorjahr: TEUR 15) sind im Wesentlichen Erträge aus Management-Fees (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 12) und Erträge aus der Haftungsvergütung (TEUR 3; Vorjahr: TEUR 3) enthalten.

## Aufwendungen

Die **Verwaltungsvergütung** (TEUR 389, Vorjahr: TEUR 384) betrifft die Vergütung der KVG.

Unter der **Verwahrstellenvergütung** (TEUR 79; Vorjahr: TEUR 38) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** beinhalten im Wesentlichen die Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 30; Vorjahr: TEUR 37).

Die **Sonstigen Aufwendungen** (TEUR 247; Vorjahr: TEUR 257) setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR	TEUR
<b>Sonstige Aufwendungen</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Haftungsvergütung	105	105
Treuhandvergütung	84	84
Rechts- und Beratungskosten	31	34
Fremdarbeiten	17	15
Buchführungskosten	4	4
Übrige	6	15
<b>Summe</b>	<b>247</b>	<b>257</b>

Die **Zeitwertänderung** im Geschäftsjahr (TEUR 4.985, Vorjahr TEUR 1.666) resultiert aus einem nicht realisierten Gewinn bei der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 05 GmbH.

## V. Sonstige Angaben

### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

### Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

### Geschäftsführung

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

Johannes Palla, Kaufmann  
Roland Reimuth, Kaufmann

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

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

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

Anteilwert (EUR)	773,23
Umlaufende Anteile (Stück)	83.912*

\*) Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditanteil. Inklusive 25 Anteile der Gründungskommanditisten.

## Immobilienverzeichnis

## Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Name, Rechtsform: Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG Gesellschaftskapital: EUR 67.632.904,45	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	1.152	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	2.233	0	-			
4.	96110 Scheßlitz Oberend 34	G	H	09.12.2016	2016	6.168	1.431	0	-			
5.	96479 Weidach-Weitramsdorf Coburger Str. 133-135	G	H	16.12.2016	2016	14.294	3.145	0	-			
6.	44628 Herne Gneisenastr. 2	G	H	01.12.2016	2014	6.215	2.668	0	-			
7.	46045 Oberhausen Danziger Str. 132	G	H	23.12.2016	1985/ 2012	3.595	1.788	0	-			
8.	58332 Schwelm Bahnhofstr. 81	G	H	28.01.2017	2015	5.558	1.442	0	-			
9.	45239 Essen Heidhauser Straße 94	G	H	28.01.2017	1989/ 2018	4.401	1.365	0	-			
10.	34549 Edertal Am Kornhaus 2	G	H	11.02.2017	1998	6.708	1.177	0	-			
11.	31079 Sibbesse Hauptstraße 16	G	H	30.03.2017	2016	7.830	1.484	0	-			
12.	95349 Thurnau Berndorfer Straße 2	G	H	01.04.2017	2017	5.557	1.534	0	-			
13.	06188 Landsberg Hallesche Landstraße 13-15	G	H	14.04.2017	2006/ 2015	7.310	1.738	0	-			
14.	21640 Horneburg Am Poggenpohl 2	G	H	20.04.2017	2015	7.840	1.920	0	-			
15.	24376 Kappeln Mehbydiek 4	G	H	20.04.2017	1995/ 2018	8.957	1.968	0	-			
16.	29323 Wietze Steinförder Straße 24	G	H	28.04.2017	2016	11.066	2.130	0	-			
17.	31789 Hameln Hildesheimer Str. 5-9	G	H	05.05.2017	2016	6.994	1.917	0	-			
18.	24598 Boostedt Neumünsterstraße 49a-51	G	H	19.05.2017	2012/ 2013	11.624	3.634	0	-			
19.	97638 Mellrichstadt Meininger Landstraße 37	G	H	16.11.2017	2017	11.746	2.167	0	-			
20.	06366 Köthen Leopoldstraße 64-67	G	H	22.11.2017	2001/ 2017	5.419	1.489	0	-			
21.	96342 Stockheim Industriestraße 14	G	H	23.11.2017	2013	11.633	2.688	0	-			
22.	99947 Bad Langensalza Tonnaer Straße 46	G	H	13.12.2017	2017	5.707	1.565	0	-			
23.	31036 Eime Im Lehder Feld 1	G	H	13.12.2017	2017	4.903	1.160	0	-			
24.	32457 Porta Westfalica Meißener Str. 2d	G	H	13.12.2017	2017	4.714	1.078	0	-			
25.	47199 Duisburg Schulstraße 4	G	H	21.12.2017	2017	5.639	2.163	0	-			
26.	58644 Iserlohn Igelstraße 3-5	G	H	21.12.2017	2017	6.884	2.210	0	-			
27.	66482 Zwillbrücken Eitelweg 243	G	H	02.02.2018	2014	4.672	1.804	0	-			
28.	55437 Ockenheim In den Weiden 1-3	G	H	22.02.2018	2017	8.255	2.131	0	-			
29.	39218 Schönebeck Schwarzer Weg 4	G	H	24.02.2018	2017	8.647	2.418	0	-			
30.	99326 Stadtilm Weimarerische Straße 56	G	H	28.03.2018	2018	6.331	1.506	0	-			
31.	36391 Sinnthal-Sterbfritz Schlüchterner Straße 26	G	H	27.07.2018	2017	9.730	2.524	0	-			
32.	42855 Remscheid Hastener Straße 22-26	G	H	07.08.2018	2018	12.794	3.243	0	-			
33.	09328 Lunzenau Rochlitzer Straße 23	G	H	15.08.2018	2018	7.266	1.514	0	-			
34.	47443 Moers Blücherstraße 13	G	H	01.11.2018	2006/ 2018	5.136	1.320	0	-			
35.	06648 Eckartsberga Alter Schenkweg 3	G	H	19.12.2018	2018	5.982	1.258	0	-			

\* Art des Grundstücks:  
G=Geschäftsgrundstück

\*\* Art der Nutzung:  
H = Handel

## Immobilienverzeichnis

## Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

	Lage des Grundstücks	Leerstands- quote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Metverträge (in Jahren)	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungs- dauer (in Jahren)	Fremd- finanzierungs- quote (% des VKW)
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Deutschland</b>						
	Name der Immobilien-Gesellschaft Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG	Beteiligungsquote: 94,90 %					
1.	46149 Oberhausen Neumühlerstr. 59	0,0	11	2.350	156	37	46
2.	52525 Heinsberg Karl-Arnold-Straße 53	0,0	9	2.670	192	33	52
3.	97631 Bad Königshofen Hoher Markstein 57	0,0	9	4.220	280	37	57
4.	96110 Scheßlitz Oberend 34	0,0	12	2.920	195	37	60
5.	96479 Weidach-Weitramsdorf Coburger Str. 133-135	0,0	12	6.020	378	37	58
6.	44628 Herne Gneisenastr. 2	0,0	10	6.060	390	35	46
7.	46045 Oberhausen Danziger Str. 132	0,0	6	2.260	193	25	36
8.	58332 Schwelm Bahnhofstr. 81	0,0	11	2.860	192	36	56
9.	45239 Essen Heidhauser Straße 94	0,0	12	3.440	222	29	42
10.	34549 Edertal Am Kornhaus 2	0,0	9	1.770	133	30	54
11.	31079 Sibbesse Hauptstraße 16	0,0	12	2.750	187	37	61
12.	95349 Thurnau Berndorfer Straße 2	0,0	12	3.250	206	38	56
13.	06188 Landsberg Hallesche Landstraße 13-15	0,0	9	2.600	214	27	61
14.	21640 Horneburg Am Poggenpohl 2	0,0	13	4.860	306	36	58
15.	24376 Kappeln Mehbydiek 4	0,0	9	4.380	280	32	56
16.	29323 Wietze Steinförder Straße 24	0,0	12	4.960	307	37	58
17.	31789 Hameln Hildesheimer Str. 5-9	0,0	12	4.110	271	37	61
18.	24598 Boostedt Neumünsterstraße 49a-51	0,0	7	7.220	453	33	54
19.	97638 Mellrichstadt Meininger Landstraße 37	0,0	11	4.700	277	38	54
20.	06366 Köthen Leopoldstraße 64-67	0,0	13	2.730	198	33	61
21.	96342 Stockheim Industriestraße 14	0,0	9	3.200	219	34	55
22.	99947 Bad Langensalza Tonnaer Straße 46	0,0	13	3.150	218	38	58
23.	31036 Eime Im Lehder Feld 1	0,0	13	2.240	143	38	55
24.	32457 Porta Westfalica Meißener Str. 2d	0,0	13	2.170	138	38	58
25.	47199 Duisburg Schulstraße 4	0,0	12	4.640	293	38	56
26.	58644 Iserlohn Igelstraße 3-5	0,0	13	4.420	254	38	59
27.	66482 Zwillbrücken Etzelweg 243	0,0	10	3.840	236	35	53
28.	55437 Ockenheim In den Weiden 1-3	0,0	13	4.920	298	38	57
29.	39218 Schönebeck Schwarzer Weg 4	0,0	14	5.470	338	38	53
30.	99326 Stadtilm Weimarische Straße 56	0,0	14	2.870	197	39	58
31.	36391 Sinnthal-Sterbfritz Schlüchterner Straße 26	0,0	14	5.765	338	38	59
32.	42855 Remscheid Hastener Straße 22-26	0,0	14	7.960	491	39	58
33.	09328 Lunzenau Rochlitzer Straße 23	0,0	14	3.000	213	39	61
34.	47443 Moers Blücherstraße 13	0,0	14	3.540	222	33	53
35.	06648 Eckartsberga Alter Schenkweg 3	0,0	14	2.420	168	39	58

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

Im Geschäftsjahr wurden keine Immobilien erworben.

**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*)
2017	EUR	65.976.789,94	EUR 786,26
2018	EUR	63.350.486,47	EUR 754,96
2019	EUR	64.883.161,59	EUR 773,23

\*) Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2019 EUR 64.883.161,59.

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

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

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR	64.116.824,03
= Gesamtkostenquote *)		1,16%
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 Abs. 2 Nr. 2 KAGB i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 3b KARBV**

Verwaltungsvergütung HANSAINVEST (KVG)*)	EUR	388.562,28
Beratervergütung inkl. Property Management Fee	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG	EUR	78.881,14

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

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

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von bis zu 5% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres unverändert auf TEUR 2.815.

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



## VI. Nachtragsbericht

Die Ausschüttung des zweiten Halbjahres 2019 in Höhe von TEUR 2.420 wurde planmäßig im Januar 2020 an die Anleger ausgezahlt, sodass bislang stets planmäßig ausgeschüttet werden konnte.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtragsberichts ist das neuartige Sars-CoV-2 Virus ausgebrochen und hat – ausgehend von China – zu einer weltweiten Pandemie geführt.

Die weltweite schnelle Ausbreitung des Virus hat bereits zu vielen Todesopfern geführt und stellt die Gesundheitssysteme weltweit auf eine harte Probe. Die in Deutschland verhängte Kontaktsperrung soll bis ca. Ende April 2020 anhalten. Die Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft und auch auf die Weltwirtschaft sind derzeit nicht absehbar, werden aber zu maßgeblichen Gewinnrückgängen fast aller Wirtschaftszweige führen. Die Bundesregierung und die Bundesländer steuern mit Maßnahmenpaketen unter anderem im Rahmen der Finanzierung, Kurzfristhilfen, Zuschüssen, Stundungsmöglichkeiten im Steuerbereich und Sozialversicherungsbereich sowie Kurzarbeit dagegen.

Im Ergebnis mussten viele Betriebe und auch öffentliche Einrichtungen schließen. Dies betrifft nicht den Lebensmitteleinzelhandel (Discounter und Vollversorger), sondern den „Non-Food-Bereich“ in den von dem Fonds gehaltenen Nahversorgungszentren. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses stammen 0% der Mieteinnahmen (0% der vermieteten Fläche) des Fonds von Non-Food-Mietern, die eine teilweise Stundung der Mietzahlung kommuniziert haben.

Im Ergebnis werden die finanziellen Auswirkungen auf die Gesellschaft als gering erachtet.

Eschborn, den 23. April 2020

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

gez. Roland Reimuth

gez. Johannes Palla



## Anlage 1.5

### **VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

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

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

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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.



## **Anlage 1.5**

### 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.



## **Anlage 1.5**

### 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.



## Anlage 1.5

### 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.



## **Anlage 1.5**

- 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.



## Anlage 1.5

### **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

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

##### Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, zum 31. Dezember 2019 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 Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.





## **Anlage 1.5**

### 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 Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf



## **Anlage 1.5**

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 23. April 2020

NIEHAUSPARTNER Treuhand GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Enck

Wirtschaftsprüfer

Jelen

Wirtschaftsprüferin

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

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

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

Eschborn, den 23. April 2020

gez. Roland Reimuth

gez. Johannes Palla