

**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06
GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn**

Jahresbericht zum 31. Dezember 2024

Inhaltsverzeichnis

Seite

Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis.....	3
Lagebericht mit Tätigkeitsbericht.....	4
1. Grundlagen der Gesellschaft	4
2. Tätigkeitsbericht der KVG	4
3. Wirtschaftsbericht.....	11
4. Risikobericht.....	17
5. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr.....	19
 Bilanz	20
Gewinn- und Verlustrechnung.....	21
Anhang	22
I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen	22
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	22
III. Erläuterungen zur Bilanz.....	23
IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	26
V. Sonstige Angaben.....	27
VI. Nachtragsbericht.....	33
 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	34
Bilanzeid	41

Abkürzungsverzeichnis

AIF	Alternativer Investmentfonds Habona Fonds 06
AIFM-VO	Alternative Investment Fund Managers Directive Verordnung
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
Beteiligungsgesellschaft	Habona Beteiligungs 06 GmbH, Frankfurt am Main
BNL	Besitz Nutzen Lasten
DerivateV	Derivateverordnung
d.h.	das heißt
EUR	Euro
Fondsgesellschaft	Habona Fonds 06
Gesellschaft	Habona Fonds 06
Habona Fonds 06	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 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
Komplementärin	Habona Management 06 GmbH, Frankfurt am Main
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST
Nettoinventarwert	Fondsvermögen
Objektgesellschaft	Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG, Eschborn
ProRatio	ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH, Köln
TEUR	Tausend Euro
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main
zzgl.	zuzüglich

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

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

1. Grundlagen der Gesellschaft

Struktur der Gesellschaft

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, ist als Personengesellschaft in Form einer doppelstöckigen GmbH & Co. KG organisiert. Die Geschäftsführung obliegt der Habona Management 06 GmbH, Frankfurt am Main, die als Komplementärin nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist. Geschäftsführende und jeweils alleinvertretungsberechtigte Gesellschafter sind Johannes Palla und Guido Küther. Die Laufzeit des AIF ist regulär befristet auf den 30. Juni 2024. Der AIF hat von der Möglichkeit der Verlängerung der Laufzeit Gebrauch gemacht und per Beschluss vom 17. April 2024 eine Verlängerung um zweieinhalb Jahre bis zum 31. Dezember 2026 beschlossen.

Bei dem AIF handelt es sich um das sechste Beteiligungsangebot im Bereich Einzelhandel, das von dem in Frankfurt ansässigen Emissionshaus, Habona Invest GmbH, aufgelegt worden ist. Das Emissionshaus und dessen Tochtergesellschaften sind nicht am Vermögen des AIF beteiligt. Geschäftsführende Gesellschafter der Habona Invest GmbH sind Johannes Palla und Guido Küther. Daneben ist Hans Christian Schmidt als Geschäftsführer bestellt. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Habona Invest GmbH bzw. der Service-KVG, der HANSAINVEST GmbH, Hamburg, und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück.

2. Tätigkeitsbericht der KVG

Anlageziele und Anlagestrategien des AIF

Der AIF verfolgt das Anlageziel – mittelbar über die Tochtergesellschaft Habona Objekt 06 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.

Der Fonds hat mittelbar über die Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG ein Portfolio aus 44 Immobilienobjekten erworben, so dass die Investitionstätigkeit abgeschlossen ist (Details zu den Objekten, siehe Immobilienverzeichnis im Anhang). Gemäß Gesellschaftsvertrag werden die Immobilienobjekte zum Ende der Fondslaufzeit veräußert. Dadurch soll das Anlageziel, Überschüsse zu generieren und Ausschüttungen/Entnahmen inklusive Kapitalrückzahlungen an die Anleger vorzunehmen, realisiert werden.

Grundsätzlich kommen Standorte für Immobilienobjekte 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 m² investieren.

Die Objektgesellschaft wird mindestens 60% 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 40% des investierten Kapitals kann die Mietvertragsrestlaufzeit des Ankermieters weniger als zwölf Jahre betragen.

Die verfügbare Liquidität soll an die Anleger ausgeschüttet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Komplementärin und im Rahmen des Liquiditätsmanagements der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesell-

schaft 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 31. August 2017 ein externer Verwaltungsvertrag mit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg, als Service-KVG abgeschlossen. Der Vertrag kann nach Ablauf eines Jahres von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende ordentlich gekündigt werden. Das Recht jeder Partei zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Als externe KVG ist die HANSAINVEST 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 sonstige 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 2,7% 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 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer), mindestens jedoch TEUR 50 p.a. Im Falle der Liquidation durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder bei Vorliegen sonstiger Gründe erhält die KVG ab Liquidationseröffnung eine zusätzliche jährliche Vergütung in Höhe von 0,2% p.a. des Nettoinventarwertes des Fonds. Sämtliche Vergütungen erhöhen sich um die gesetzlich geschuldete Umsatzsteuer.

Übersicht über das Portfolio des AIF am Ende des Geschäftsjahrs

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz 31.12.2024	Wertansatz 31.12.2023
			EUR	EUR
Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,9%	77.237.396,65	80.321.809,47
Habona Beteiligungs 06 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	5.544.498,46	5.431.998,44
			82.781.895,11	85.753.807,91

Wesentlich für die Geschäftsentwicklung des AIF ist die Beurteilung der Lage der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG, die den Erwerb der Fondsimmobilien tätigt. Die Objektgesellschaft hat im Berichtsjahr einen handelsrechtlichen Jahresüberschuss von TEUR 2.349 (Vorjahr: TEUR 4.031) ausgewiesen. Das Portfolio mit sämtlichen mittelbar gehaltenen Immobilien ist im Immobilienverzeichnis des Anhangs dargestellt.

Übersicht über die Anlagegeschäfte und Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahrs

Nach der Aufnahme des Vertriebs im Oktober 2017 beträgt das eingeworbene Kommanditkapital zum Bilanzstichtag TEUR 104.205 inkl. Agio in Höhe von TEUR 3.218. Da der AIF voll investiert ist, sind im Berichtsjahr keine Ankäufe erfolgt. Verkäufe von Objekten haben im Berichtsjahr ebenfalls nicht stattgefunden.

Da der AIF voll investiert ist, sind im Berichtsjahr keine Ankäufe erfolgt.

Im Geschäftsjahr 2024 ergibt sich aufgrund der Bewertung der Beteiligungen an der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 06 GmbH ein nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von TEUR 656 (Vorjahr: TEUR 1.702). Dies resultiert maßgeblich aus dem Wertunterschied zwischen den handelsrechtlichen Anschaffungskosten der Immobilie einschließlich gezahlter Anschaffungsnebenkosten im Erwerbszeitpunkt und dem Bilanzierungsansatz entsprechend § 271 Abs. 3 KAGB sowie der Bewertungsrichtlinie der KVG zu Verkehrswerten/Kaufpreisen. Bezüglich der Höhe der Verkehrswerte der einzelnen Objekte verweisen wir auf unsere Ausführung im Immobilienverzeichnis dieses Berichts.

Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Entwicklung ist.

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 Art. 108 AIFM-VO

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

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

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

Bewertungsverfahren

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

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

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

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

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

Vertragliche Beziehungen des AIF

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

Vertrag über Vertriebskoordination	
Dienstleister	Habona Invest Service GmbH
Vertragsschluss	31. August 2017
Laufzeit/Kündigung	Vertrag endet mit Fondsschließung; Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Exklusive Beauftragung, für die Fondsgesellschaft Emissionskapital in Höhe von bis zu TEUR 50.000 oder – sofern sich die Komplementärin zu einer Volumenerhöhung entscheidet – bis zu dem von ihr bestimmten erhöhten Maximalen Platzierungsvolumen von bis zu TEUR 100.000 bei Anlegern zu platzieren.
Vergütung/Fälligkeit	6% des durch sie platzierten Emissionskapitals (zzgl. gesetzlicher USt); 1% des durch sie platzierten Emissionskapitals für Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten; 5% Abwicklungsgebühr (zzgl. gesetzlicher USt). 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.
Verwahrstellenvertrag	
Dienstleister	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Vertragsschluss	29. Mai 2017
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 ordnungsgemäßem 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 (inkl. Umsatzsteuer), mindestens jedoch TEUR 15 (zzgl. gesetzlicher USt).
Haftung	Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach § 88 KAGB.
Vertrag über die externe Verwaltung	
Dienstleister	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Vertragsschluss	31. August 2017
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	2,7% des gezeichneten Kommanditkapitals für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und des Anlegermanagements (zzgl. gesetzlicher USt); 0,6% p.a. des Nettoinventarwertes des AIFs, mindestens TEUR 50 p.a. (zzgl. gesetzlicher USt). Im Falle der Liquidation werden 0,2% p.a. vom Nettoinventarwert des AIFs berechnet (zzgl. gesetzlicher USt). HANSAINVEST ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
Haftung	HANSAINVEST haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Objekt-Beratungs- und Verwaltungsvertrag	
Dienstleister	Habona Invest Asset Management GmbH
Vertragsschluss	31. August 2017
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. Verkaufspotentialanalysen); Verkaufsvorbereitung und Verkauf von Immobilienobjekten, Beratung betreffend Finanzierung, Beratung bei Auswahl geeigneter (Fremdkapital-) Finanzierungsangebote. Leistungen während des Bauprozesses (u.a. Vermittlung Generalübernehmerverträge, Mitwirkung, dass Termine sowie festgelegte Qualität der Bauausführung und Planung nach Maßgabe des Generalübernehmervertrages eingehalten werden. Abnahme des Bauwerks nach Fertigstellung, Verfolgung von möglichen Gewährleistungsansprüchen gegen Generalübernehmer, regelmäßige Inspektion der Immobilienobjekte während der Laufzeit zur Identifizierung möglicher Bauwerksmängel und Verfolgung der Mängelbeseitigung). Unterstützung bei laufender Anlagenverwaltung/Objektverwaltung (u.a. kaufmännisches Gebäudemanagement; Sicherstellung von Erhalt, Funktion, Betriebsfähigkeit/Sicherheit der Immobilienobjekte; örtliche Objektverwaltung).
Vergütung/Fälligkeit	Akquisitionsprovision: 1,5% (zzgl. gesetzlicher USt) des Nettoankaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes. Due Diligence Vergütung: 0,5% (zzgl. gesetzlicher USt) des Nettoankaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes. Verkaufsprovision: 1 % (zzgl. gesetzlicher USt) des Nettoverkaufspreises 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 TEUR 150 (zzgl. gesetzlicher USt) im Fall einer Volumenerhöhung und weiterer Aufnahme von Fremdkapital, weitere Vergütung in Höhe von 0,25% (zzgl. gesetzlicher USt) 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. gesetzlicher USt) ab Beginn der laufenden Miet- einnahmen der Objektgesellschaft.
Treuhand- und Verwaltungsvertrag	
Dienstleister	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH
Vertragsschluss	19. Juli 2017
Laufzeit/Fälligkeit	Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen.
Vertragliche Pflichten	ProRatio verwaltet die Beteiligung des Habona Fonds 06 im Sinne einer uneigennützigen 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. gesetzlicher USt) des auf die Treugeber und Direkt-Kommanditisten 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 0,1% (zzgl. gesetzlicher USt) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden Emissionskapitals, maximal jedoch in Höhe von 0,22% (inkl. gesetzlicher USt) des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft 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 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 organisatorischen 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 sowie 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 TEUR 10. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag („Agio“) beträgt bis zu 5% der Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

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

Risikoprofil

Hinsichtlich des Risikoprofils wird auf den Risikobericht des Gliederungspunkts 4 in diesem Bericht verwiesen.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Immobilieninvestmentmarkt in Deutschland hat zuletzt eine Zykluswende vollzogen. Unterstützung erhielt dieser durch moderate Leitzinssenkungen, robuste Vermietungsmärkte und eine große zur Verfügung stehende Menge an privatem Kapital. Zudem wurden auch immer mehr institutionelle Investoren am Markt aktiv. Nach Zahlen von Savills wurden in Deutschland im Jahr 2024 Immobilien für insgesamt gut 33 Mrd. EUR gehandelt. Der Vorjahreswert wurde damit um 11% überschritten.

Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien hat das Geschäftsjahr 2024 mit einem Transaktionsvolumen von rund 5,6 Mrd. EUR bzw. einem Plus von 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr abgeschlossen. Trotz der wiedererwachten Belebung von Einzelhandelsinvestments rangiert das aktuelle Ergebnis aber immer noch 37 Prozent unter dem Fünfjahresschnitt.¹

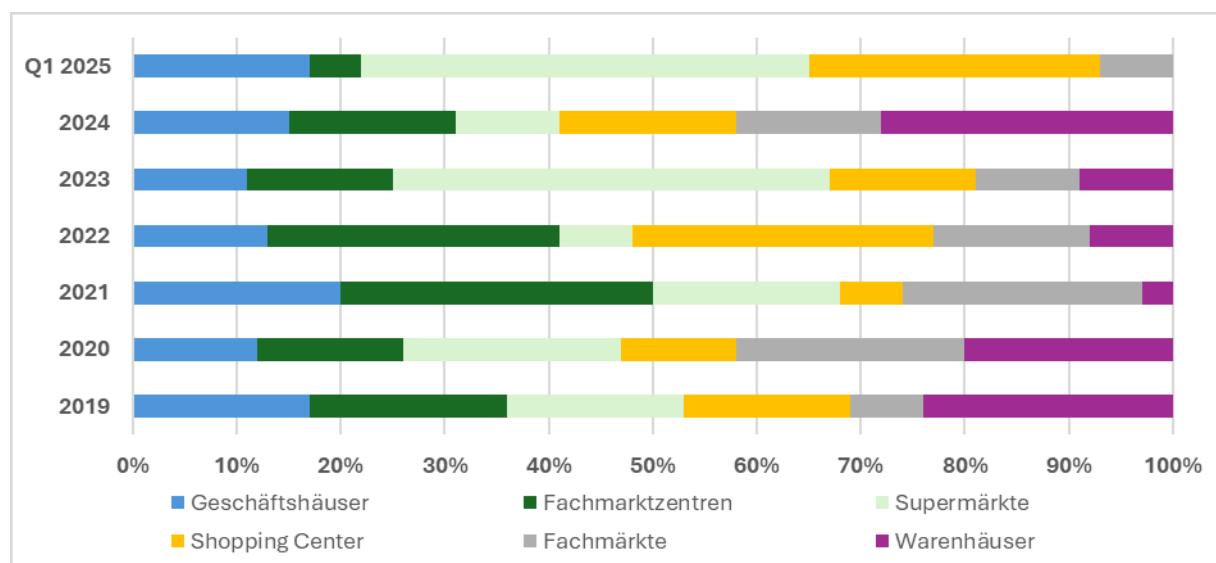
Gemäß Marktanalysten von JLL hat das Nahversorgungssegment im ersten Quartal des laufenden Jahres 2025 wiederholt eine hohe Anziehungskraft auf Einzelhandelsinvestoren ausgeübt. Mehrere volumenstarke Portfoliotransaktionen, wie unter anderem von Slate und Habona Invest, haben dabei den Transaktionsmarkt maßgeblich geprägt. Das erste Quartal 2025 schloss mit einem Handelsvolumen von rund 1,25 Mrd. EUR somit um ein Drittel besser ab als im Vorjahr. Dennoch rangiert das aktuelle Volumen rund ein Drittel unter dem Fünfjahresschnitt.²

Das Nahversorgungssegment zeigt sich auf der Mieterseite auch im nach wie vor fragilen gesamtwirtschaftlichen Umfeld robust und anpassungsfähig. Der Wettbewerb durch den Onlinehandel ist weiterhin de facto nicht gegeben. Die Krisenresilienz der Nahversorgung mit steigenden Mieten und wachsenden Umsätzen ihrer bonitätsstarken Mieter trägt zur hohen Attraktivität dieser Produktkategorie bei Anlegern bei.

Dies spiegelt sich, wenngleich unter dem starken Einfluss der Großabschlüsse, auch im Vergleich der Assetklassen wider. Fachmarktprodukte machen zusammen rund 55 Prozent des Einzelhandelsinvestmentvolumens aus, wovon das Gros mit 43 Prozent auf Supermärkte entfällt. Fachmärkte erzielen sieben, Fachmarkzentren fünf Prozent, gefolgt von Shoppingcenter mit einem Anteil von 29 Prozent sowie Geschäftshäuser mit 17 Prozent.

Handelsimmobilientransaktionen nach Nutzungsart in Prozent, 2019 – Q1 2025

Quelle: JLL



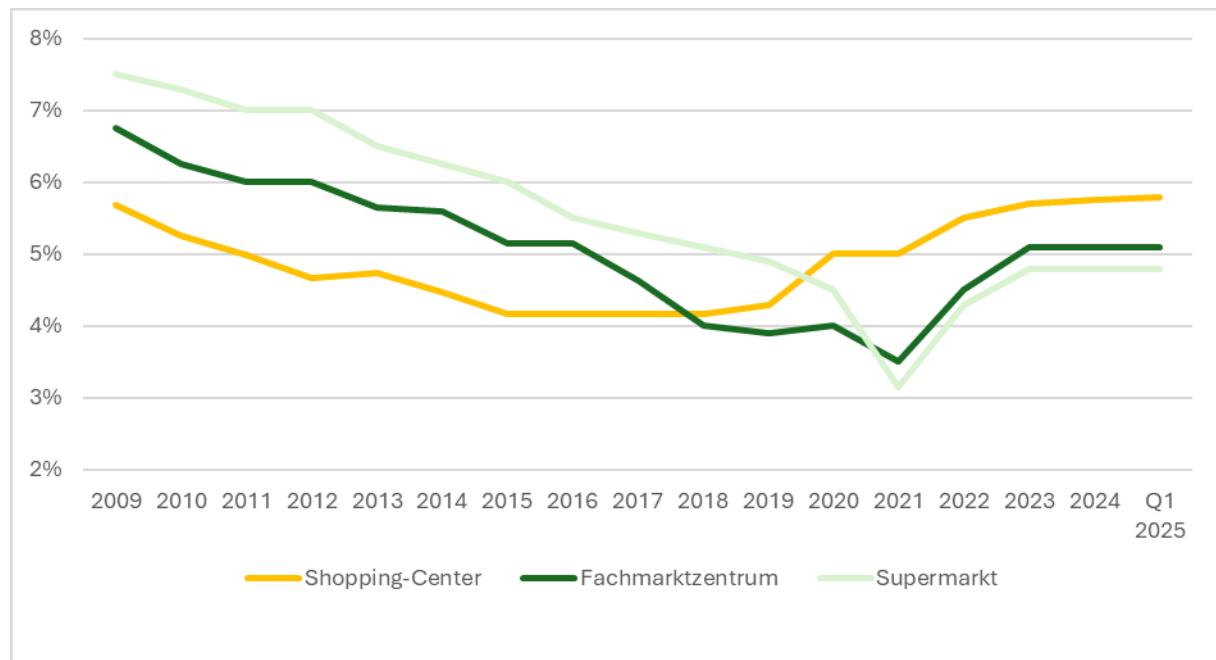
¹ JLL-Pressemitteilung v. 14.01.2025. Online unter: <https://www.jll.de/de/presse/Investmentmarkt-fuer-Einzelhandelsobjekte-ist-zurueck-in-der-Wachstumsspur>

² JLL-Pressemitteilung v. 16. 04.2025. Online unter: <https://www.jll.de/de/presse/Markt-fuer-Einzelhandelsimmobilien-startet-dank-Supermarkt-Transaktionen-gut>

Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktphase zeigen die Spitzenrenditen für Handelsimmobilien im ersten Quartal 2025 keine Veränderung. Shopping-Center erzielen nach Beobachtung von Savills aktuell 5,8 Prozent, Fachmarktzentren 5,1 Prozent und Lebensmittelmärkte 4,8 Prozent.³

Durch die Zurückhaltung volumenstarker Investoren hatten auch die Preise für Nahversorgungsimmobilien nach dem Allzeithoch 2021 zwischenzeitlich nachgegeben. Zuletzt wieder etwas zurück gekommene Finanzierungszinsen sowie die günstigen Nachfragebedingungen für Lebensmittel machen Nahversorgungsimmobilien für Investoren allerdings unverändert interessant. Waren Nahversorgungsimmobilien am Anfang des Zyklus 2009 noch die preisgünstigste Assetklasse mit den höchsten Spitzenrenditen, zählten sie 2024 mit zur teuersten Assetklasse mit den niedrigsten Renditen.

Spitzenrenditen Handelsimmobilien, in %, 2009 – Q1 2025; Quelle: Savills



Wie sich der Investmentmarkt im weiteren Jahresverlauf entwickeln wird, ist angesichts der Vielschichtigkeit politischer und wirtschaftlicher Einflussfaktoren schwer zu prognostizieren. Marktbeobachter gehen aktuell davon aus, dass sich im Jahr 2025 die positive Dynamik in allen Nutzungsklassen fortsetzen wird, allerdings bei einer weiteren Spreizung des Preisniveaus zwischen qualitativen Top-Produkten, zu denen insbesondere auch Supermärkte/Discounter und lebensmittelgeankerte Einzelhandelsimmobilien zählen, sowie jenen Assets mit Modernisierungsbedarf oder ungünstiger Lage.⁴

3.2 Geschäftsentwicklung

Der Vertrieb des AIF startete im Oktober 2017. Mit Datum 3. Juli 2018 hat die Habona Management 06 GmbH beschlossen, den Platzierungszeitraum über den 1. Platzierungsabschnitt (30. September 2018) hinaus bis zum 30. Juni 2019 (2. Platzierungsabschnitt) zu verlängern sowie das maximale Platzierungsvolumen auf EUR 100 Mio. zu erhöhen.

Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Eigenkapital beläuft sich unverändert auf TEUR 104.205 inkl. Agio in Höhe von TEUR 3.218. Der AIF hat für das Geschäftsjahr 2024 einen ordentlichen Nettoertrag von TEUR 1.296 (Vorjahr: TEUR 2.907) realisiert.

³ Savills - Market in Minutes Investmentmarkt Deutschland v. 22. April. 2025. Online unter: https://www.savills.de/research_articles/260049/288980-0

⁴ JLL- Investmentmarktüberblick Q1 2025 v. 17.04.2025. Online unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR 656 (Vorjahr: TEUR 1.702). Somit ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 1.952 (Vorjahr: TEUR 4.609).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden planmäßig Ausschüttungen in Höhe von TEUR 4.869 vorgenommen.

Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Maßgeblich für die Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung des AIF ist neben der Beurteilung der Lage der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG die Beurteilung der Lage der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG, die den Erwerb der Fondssimmobilien tätigt. Aus diesem Grund wird nachfolgend die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung nach HGB der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG tabellarisch dargestellt und die einzelnen Positionen erläutert.

Aktiva	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Sachanlagen	150.182.619,26	154.890.609,26
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.225.251,00	906.087,62
sonstige Vermögensgegenstände	211.264,41	3.726.672,83
Guthaben bei Kreditinstituten	3.025.077,46	1.283.137,85
Rechnungsabgrenzungsposten	522.530,60	419.624,00
Summe Aktiva	155.166.742,73	161.226.131,56
Passiva	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Eigenkapital	69.866.309,42	73.394.862,74
Rückstellungen	440.320,00	467.126,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	84.396.379,49	86.401.596,19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.192,69	271.595,88
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	297.814,74	339.663,37
sonstige Verbindlichkeiten	142.117,64	337.432,93
Rechnungsabgrenzungsposten	1.608,75	13.854,45
Summe Passiva	155.166.742,73	161.226.131,56

Unter den Sachanlagen werden die handelsrechtlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten für 44 Einzelhandelsobjekte ausgewiesen. Auf den gesamten Immobilienbestand erfolgten in 2024 planmäßige Abschreibungen für den Werteverzehr in Höhe von TEUR 4.708. Bezüglich der Zusammensetzung des Sachanlagevermögens verweisen wir auf unsere Ausführungen im Immobilienverzeichnis dieses Berichts.

Das Bankguthaben betrifft liquide Mittel, die auf laufenden Konten bei Kreditinstitute hinterlegt sind.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 84.396 (Vorjahr: TEUR 86.402) und haben mit TEUR 42.643 (Vorjahr: TEUR 16.157) eine Laufzeit von mehr als einem Jahr und wurden für die Finanzierung von Ankäufen verwendet.

	2024	2023
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	11.413.743,28	11.645.816,02
Sonstige betriebliche Erträge	387.748,50	2.093.476,96
Materialaufwand	-2.635.625,18	-1.990.332,86
Abschreibungen	-4.707.990,00	-4.929.082,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-385.608,11	-719.853,95
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.740,27	875,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.140.145,74	-1.357.477,33
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-248.312,40	-360.923,90
Ergebnis nach Steuern	2.695.550,62	4.382.497,94
Sonstige Steuern	-346.826,47	-351.038,49
Jahresüberschuss/(-)Jahresfehlbetrag	2.348.724,15	4.031.459,45
Einstellung in (-)/Entnahmen aus Gesellschafterkonten	-2.348.724,15	-4.031.459,45
Bilanzgewinn	0,00	0,00

Die Umsatzerlöse sind im Geschäftsjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr auf einem konstanten Niveau von TEUR 11.414 (Vorjahr: TEUR 11.646).

Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten wurden im Materialaufwand (TEUR 2.636; Vorjahr: TEUR 1.990) ausgewiesen, soweit sie mit den in den Umsatzerlösen ausgewiesenen Mieten in Zusammenhang stehen.

Die Abschreibungen resultieren aus dem laufenden Werteverzehr für die angeschafften Gebäudeteile

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen die Zinsen für aufgenommene Bankdarlehen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen in voller Höhe die Gewerbesteuer.

Sonstige Steuern betreffen im Wesentlichen die Grundsteuer.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.349, der in die Gesellschafterkonten eingestellt worden ist, sodass ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) resultiert.

3.4 Ertragslage

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

	2024	2023
	EUR	EUR
Erträge	2.257.647,09	3.860.586,68
Aufwendungen	-961.644,75	-953.496,86
Ordentlicher Nettoertrag	1.296.002,34	2.907.089,82
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.296.002,34	2.907.089,82
Zeitwertänderungen (Erträge aus der Neubewertung)	656.267,53	1.701.731,41
Ergebnis des Geschäftsjahres	1.952.269,87	4.608.821,23

Die Erträge betreffen mit TEUR 2.229 im Wesentlichen Zinsen und ähnliche Erträge (TEUR 3.826). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist auf den Beteiligungsertrag aus der Objektgesellschaft durch den Verkauf des Objekts in 91452 Wilhermsdorf im Vorjahr zurückzuführen. In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 28) sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 8) enthalten.

Die Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 656 (Vorjahr: TEUR 1.702) resultiert aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 06 GmbH auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise des Immobilienvermögens, das in der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG bilanziert ist.

3.5 Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Fondsgesellschaft stattet die Objektgesellschaft Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG mit dem für die Investitionen erforderlichen Kapital aus. Zusätzlich hat die Objektgesellschaft zum Erwerb der Einzelhandelsgrundstücke langfristige Darlehen aufgenommen. Die Objektgesellschaft tätigt sodann die Immobilieninvestitionen. Für den Erwerb der Immobilienobjekte wurde auf Ebene der Objektgesellschaft eine langfristige Fremdfinanzierung in Höhe von maximal 60% des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände vorgesehen. Die Fondsgesellschaft selbst wird keine Fremdfinanzierungen abschließen. Eine detaillierte Beschreibung der Kapitalkontenentwicklung der Komplementäre und Kommanditisten ist im Anhang dargestellt.

Investitionen

Im Geschäftsjahr erfolgten keine Käufe oder Verkäufe. Bezuglich der Immobilien verweisen wir auf das Immobilienverzeichnis im Anhang des Berichts.

Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Bilanzstichtag TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 8). Die Liquidität der Objektgesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 3.025 (Vorjahr: TEUR 1.283). Die Liquidität des AIF ist gesichert, da jederzeit auf die Liquidität der Objektgesellschaft zurückgegriffen werden kann.

Die Einnahmen aus Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen in der Objektgesellschaft übersteigen die laufenden Bewirtschaftungskosten der Immobilienobjekte sowie die Zinsaufwendungen der Objektgesellschaft, so dass sich für das Geschäftsjahr 2024 insgesamt ein positiver Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt.

3.6 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden des AIF zum 31. Dezember 2024 dem Vermögen und den Schulden zum 31. Dezember 2023 gegenübergestellt:

Aktiva	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Beteiligungen	82.781.895,11	85.753.807,91
Barmittel und Barmitteläquivalente	4.677,10	8.224,49
Forderungen	434.463,11	476.311,74
Sonstige Vermögensgegenstände	1.700,00	56.983,31
Summe Aktiva	83.222.735,32	86.295.327,45
Passiva	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Rückstellungen	234.150,00	232.930,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	13.582,07
Sonstige Verbindlichkeiten	127.717,89	268.494,92
Eigenkapital	82.860.867,43	85.780.320,46
Summe Passiva	83.222.735,32	86.295.327,45

Die Veränderungen auf der Aktivseite ergeben sich im Wesentlichen aus der Zeitwertänderung der Beteiligungen. Auf der Passivseite der Bilanz reduzierte sich das Eigenkapital um TEUR 2.919 auf TEUR 82.861. Grund hierfür sind die vorgenommenen Auszahlungen (TEUR -4.869, Vorjahr: TEUR -4.866), die höher als das Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR 1.952, Vorjahr: TEUR 4.609) ausfielen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Berichtsjahr von 99,4% auf 99,6%.

3.7 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren, worüber der AIF gesteuert wird, ist die Liquidität. Es verbleiben zum Stichtag im AIF liquide Mittel in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 8) bei einer maximal zulässigen Leveragequote von 60%. Bezüglich der Veränderung der Liquidität verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Finanzlage“ dieses Berichts.

Der laufende Cashflow aus der Vermietungstätigkeit der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG ist aus heutiger Sicht ausreichend, um die Bewirtschaftungskosten der Immobilien, zukünftige Zins- und Tilgungsleistungen gegenüber dem Kreditinstitut sowie die geplanten Ausschüttungen gegenüber den Anlegern zu leisten.

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das eingeworbene Eigenkapital. Diese Position stellt eine Finanzierungsquelle für geplante Immobilienkäufe der Objektgesellschaft dar. Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital beträgt unverändert TEUR 104.205 inkl. Agio in Höhe von TEUR 3.218.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Objektgesellschaft Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG soll mit dem Erwerb und der Vermietung von in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien, die an Discounter oder Vollversorger an freistehenden Standorten oder in Nahversorgungszentren vermietet werden, die verbrauchsnahe Versor-

gung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und anderen Gütern des täglichen Bedarfs in ländlicheren Regionen steigern. Die Vitalität und Attraktivität von Städten und Gemeinden sollen somit erhalten bzw. gesteigert werden.

4. Risikobericht

Risikomanagementsystem

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

Risikoarten

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

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

Unter **Zinsänderungsrisiken** wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände verstanden. Zinsänderungsrisiken werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Liquiditätsanlage und Fremdkapitalfinanzierung zu sehen. Das Zinsänderungsrisiko ist durch den Zinsanstieg ein wesentliches Risiko. Aktuell sind die Zinsen der Darlehen überwiegend mit einer Laufzeit bis 31.12.2027 zum verlängerten Laufzeitende des Fonds fixiert und damit das Risiko begrenzt. Sollte sich die Veräußerung der Immobilien verzögern, könnte eine Prolongation oder neue Darlehensvereinbarung unter aktuellen Bedingungen potenziell zu höheren Darlehenskonditionen abgeschlossen werden können. Die Steuerung dieses Risikos obliegt dem Dienstleister des geschlossenen Fonds und wird durch die HANSAINVEST überwacht.

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

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

Die **operationellen Risiken** sind in Abhängigkeit vom Tätigkeitsfeld des AIFs sowie dessen Aufbau- und Ablauforganisation zu definieren. Sie umfassen z. B. neben Personal- und IT-Risiken (Betriebsrisiken) auch Rechts- und Steuerrisiken sowie Organisationsrisiken. Bei geschlossenen Fonds führt das Risk Management auf Grund der wesentlichen Bedeutung dieser Risiken beim Dienstleister eine direkte regelmäßige Befragung durch. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass sich die

steuerlichen Grundlagen und / oder rechtlichen Grundlagen während der Fondslaufzeit ändern und dass dies negative Auswirkungen auf den Fonds hat.

Das **Liquiditätsrisiko** ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme auf Grund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Der Dienstleister erstellt eine monatliche auf zwei Jahressicht rollierende Liquiditätsplanung, die die HANSAINVEST plausibilisiert. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung 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 **Verwahrriesiken** die Investmentvermögen betreffen können. Sollte die HANSAINVEST nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände erwerben oder das Risk Management eine Anzeige eines Verwahrriesikos 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 Hebeleffizienzierungen 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.

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

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

Krieg / Terrorismus: Die über Fonds oder Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst hiervon betroffen zu sein können die Immobilien und deren Mieter betroffen sein, wenn das Geschäftsmodell direkt oder indirekt (beispielsweise durch Sanktionen) beeinträchtigt wird und sich dies auf den wirtschaftlichen Erfolg auswirkt.

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

Das Risiko „**Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilienobjekte, 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, Jahresnettokalmtmiete 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 geplanten Großteiligkeit der Mieterstruktur als wesentlich eingestuft. Hier erfolgen eine Aufstellung der Top-Mieter anhand der Jahresnettokalmtmiete und die Überwachung dieser mittels eines Soll-/Ist-Vergleichs über die Gesamtmietaufnahmen in der Liquiditätsplanung. Weiterhin wird der Bonitätsindex der Mieter ein zusätzlicher Indikator.

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

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

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

Risikoprofil

Das Risikoprofil des Fonds ergibt sich aus den mittelbar über die Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien und den Investitionsgrenzen, in denen die Gesellschaft den Fonds verwaltet. Die Gesellschaft beachtet dabei die in den Anlagebedingungen vom 1. September 2017 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 18. Juni 2025

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch Habona Management 06 GmbH

gez. Johannes Palla

gez. Guido Küther

Bilanz zum 31.12.2024**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co.
geschlossene Investment KG, Eschborn**

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	82.781.895,11	85.753.807,91
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	4.677,10	8.224,49
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	434.463,11	476.311,74
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.700,00	56.983,31
Summe Aktiva	83.222.735,32	86.295.327,45
B. Passiva		
1. Rückstellungen	234.150,00	232.930,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	13.582,07
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	3.594,46	150.918,04
b) Andere	124.123,43	117.576,88
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Kommanditisten	5.049.350,00	5.049.350,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	64.021.745,65	67.597.466,21
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	13.789.771,78	13.133.504,25
Summe Passiva	83.222.735,32	86.295.327,45

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024
Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co.
geschlossene Investment KG, Eschborn

	2024 EUR	2023 EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.228.939,22	3.825.855,02
b) sonstige betriebliche Erträge	28.707,87	34.731,66
Summe der Erträge	2.257.647,09	3.860.586,68
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-506.339,88	-517.386,01
b) Verwahrstellenvergütung	-61.150,00	-62.550,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-18.180,00	-17.590,00
d) Sonstige Aufwendungen	-375.974,87	-355.970,85
Summe der Aufwendungen	-961.644,75	-953.496,86
3. Ordentlicher Nettoertrag	1.296.002,34	2.907.089,82
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.296.002,34	2.907.089,82
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	656.267,53	1.701.731,41
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	656.267,53	1.701.731,41
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.952.269,87	4.608.821,23

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Aufgrund der nationalen Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds) und der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

Der Jahresabschluss der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des KAGB sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt.

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

Die 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.

Die Laufzeit des AIF ist regulär befristet auf den 30. Juni 2024. Der AIF hat von der Möglichkeit der Verlängerung der Laufzeit Gebrauch gemacht und per Beschluss vom 17. April 2024 eine Verlängerung um zweieinhalb Jahre bis zum 31. Dezember 2026 beschlossen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

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

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

Bewertungsmethoden

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

Die Bewertung der **Beteiligungen** im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erfolgt entsprechend § 271 Abs. 3 KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Beteiligungen im Sinne des § 272 Abs. 1 KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Im Rahmen dieser Bewertung erfolgt der Wertansatz an den mittelbar gehaltenen Immobilien durch von ihr bestellte externe 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 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 § 30 Abs. 2 Nr. 2 KARBV bzw. § 274a HGB verzichtet.

Passive latente Steuern wurden im Rahmen der Beteiligungsbewertung nicht angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Das **Fondsvermögen** reduzierte sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.919 auf TEUR 82.861 (Vorjahr: TEUR 85.780). Wir verweisen hierzu auf die im Anhang dargestellten Kapitalkontenentwicklung.

Aktiva

Bei den **Beteiligungen** (TEUR 82.782; Vorjahr: TEUR 85.754) handelt es sich um die Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG (TEUR 77.237; Vorjahr: TEUR 80.322) sowie die Habona Beteiligungs 06 GmbH (TEUR 5.544; Vorjahr: TEUR 5.432). Die Wertreduktion der Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus den Kapitalentnahmen des AIFs.

Angaben zu Beteiligungen bei Publikumfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital*) EUR	erworben am:
Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,9%	69.866.309,42	19.07.2017
Habona Beteiligungs 06 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	5.160.472,71	07.07.2017

*) Das Eigenkapital wurde nach handelsrechtlichen Grundsätzen (HGB) ermittelt.

Wesentlich für die Geschäftsentwicklung des AIF ist die Beurteilung der Lage der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG, die den Erwerb der Fondsimmobilien tätigt.

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist unbeschränkt haftender Gesellschafter der Habona Objekt 06 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 5; Vorjahr: TEUR 8). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Forderungen an Beteiligungsgesellschaften (TEUR 434; Vorjahr: TEUR 476) bestehen in Höhe von TEUR 298 (Vorjahr: TEUR 340) gegenüber der Objektgesellschaft und in Höhe von TEUR 137 (Vorjahr: TEUR 137) gegenüber der Beteiligungsgesellschaft. Diese haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** (TEUR 2; Vorjahr: TEUR 57) haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Passiva

Die **Rückstellungen** (TEUR 234; Vorjahr: TEUR 233) betreffen mit TEUR 124 Rückstellungen für Verwaltungsvergütung sowie mit TEUR 50 Rückstellungen für die Vergütung der Verwahrstelle.

Die Rückstellungen haben i.H.v. TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1) eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** (TEUR 128; Vorjahr: TEUR 268) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und betreffen mit TEUR 4 sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Beteiligungsgesellschaft sowie mit TEUR 124 Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung.

Das **Eigenkapital** weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (TEUR 69.071; Vorjahr: TEUR 72.647) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung (TEUR 13.790; Vorjahr: TEUR 13.134) aus.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist im Geschäftsjahr die Habona Management 06 GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main mit einem Stammkapital von TEUR 25, die nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 126 (Vorjahr: TEUR 126) von der Gesellschaft erhalten.

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

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

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

31.12.2024
EUR

Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	85.780.320,46
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-4.871.722,90
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	1.296.002,34
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	656.267,53
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	82.860.867,43

Verwendungsrechnung zum 31.12.2024

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.296.002,34	2.907.089,82
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.296.002,34	-2.907.089,82
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 gem. § 25 Abs. 4 KARBV:

	Anfangs- bestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Bewertungsergebnis Geschäftsjahr EUR	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil EUR	End- bestand EUR
A. Kommanditisten						
Kapitalkonto I Einlagenkonto	5.049.350,00	-	-	-	-	5.049.350,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	99.155.785,00	-	-	-	-	99.155.785,00
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-7.784.269,50	-	-	-	1.296.002,34	-6.488.267,16
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-23.774.049,29	-	-4.871.722,90	-	-	-28.645.772,19
B. Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus aus der Neubewertung	13.133.504,25	-	-	656.267,53	-	13.789.771,78
Summe Kapitalkonten	85.780.320,46	0,00	-4.871.722,90	656.267,53	1.296.002,34	82.860.867,43

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Die in der Bilanz aufgrund des nach § 21 Abs. 4 KARBV i.V.m. § 264c HGB vorgegebenen Gliederungsschemas unter Rücklagenkonto ausgewiesenen Eigenkapitalbestandteile betreffen 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 5.049; Vorjahr: TEUR 5.049).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage (TEUR 95.938; Vorjahr: TEUR 95.935) sowie das Agio (TEUR 3.218; Vorjahr: TEUR) gutgeschrieben.
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) wird das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR -6.488; Vorjahr: -7.784 TEUR) gebucht. Eine Nachschusspflicht entsteht hierdurch nicht.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht (TEUR -28.646; Vorjahr: TEUR -23.774).

Das nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung beträgt insgesamt TEUR 13.790 (Vorjahr: TEUR 13.134)

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Fondsgesellschaft ist die Habona Management 06 GmbH, Frankfurt, die nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt und von der Befugnis der Geschäftsführung ausgeschlossen ist. Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin werden unter sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

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

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

Zinsen und ähnliche Erträge (TEUR 2.229; Vorjahr: TEUR 3.826) enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Beteiligung an der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG (TEUR 2.229; Vorjahr: TEUR 3.826).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** (TEUR 29; Vorjahr: TEUR 35) sind im Wesentlichen Erträge aus Miete (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 12) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 2; Vorjahr: TEUR 8).

Aufwendungen

Die **Verwaltungsvergütung** (TEUR 506; Vorjahr: TEUR 517) betrifft die Vergütung der KVG.

Unter der **Verwahrstellenvergütung** (TEUR 61; Vorjahr: TEUR 63) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** beinhalten die Prüfungskosten der Gesellschaft (TEUR 18; Vorjahr: TEUR 18).

Die **Sonstigen Aufwendungen** (TEUR 376; Vorjahr: TEUR 356) setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Aufwendungen	2024 TEUR	2023 TEUR
Haftungsvergütung	126	126
Treuhandvergütung	101	101
Rechts- und Beratungskosten	48	50
Übrige	101	79
Summe	376	356

Die **Zeitwertänderung** (TEUR 656; Vorjahr: TEUR 1.702) resultiert aus einem nicht realisierten Verlust bei der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligung 06 GmbH. Der nicht realisierte Ertrag resultiert im Geschäftsjahr im Wesentlichen aus der Differenz zwischen den Anschaffungskosten der erworbenen Immobilien einschließlich gezahlter Anschaffungsnebenkosten im Erwerbszeitpunkt und den Verkehrswerten/Kaufpreisen der Immobilien bei der Objektgesellschaft.

V. Sonstige Angaben

Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr 2024

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2024 der KVG

gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR 28.504.408,43
davon fix:	EUR 24.388.372,13
davon variabel:	EUR 4.116.036,30

Zahl der Mitarbeiter der KVG (durchschnittlich):	352
--	-----

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2024 der KVG

gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	EUR 1.503.449,21
Höhe des gezahlten Carried Interest:	EUR 0,00

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich aus der Komplementärstellung bei der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG, Eschborn.

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

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

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

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der Habona Management 06 GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Johannes Palla, Kaufmann
Guido Küther, Diplom Wirtschaftsmathematiker

Registergericht und Handelsregisternummer gemäß § 264 Abs. 1a HGB

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist beim Handelsregister A des Amtsgerichts Frankfurt am Main mit der Nummer HRA 49616 registriert.

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

Anteilswert (EUR)	820,51
Umlaufende Anteile (Stück)	100.987*

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

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

Immobilienverzeichnis gem. § 25 KARBV

		Art des Grund- stücks*	Art der Nutzung **	Erwerbs- datum	Bau-/ Umbau- jahr	Grund- stücks- größe (m²)	Gewerbe Nutzfläche (m²)	Wohnen (m²)	Aus- stattungs- merkmale
Lfd. Nr.									
Deutschland									
	Name, Rechtsform: Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG Gesellschaftskapital: TEUR 80.902		Sitz: Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn			erworben am: 19.07.2017 Beteiligungsquote: 94,90 %			
1.	94347 Ascha Baronholz 1	G	H	07.07.2018	2018	7.497	1.643	0	-
2.	95511 Mistelbach Johann-Feilner-Straße 10	G	H	04.08.2018	2016	7.200	1.535	0	-
3.	52224 Stolberg-Gressenich Gressenicher Str. 200	G	H	04.08.2018	2017	5.575	1.200	0	-
4.	44357 Dortmund Westerfelder Straße 32	G	H	24.08.2018	1980/ 2015	5.195	1.557	0	-
5.	59514 Welver Ladestraße 30	G	H	09.08.2018	1997/ 2017	6.187	2.408	0	-
6.	17268 Templin Vietmannsdorfer Straße 2	G	H	26.09.2018	2008/ 2017	11.982	3.105	0	-
7.	97702 Münsterstadt Bahnhofstraße 3	G	H	02.10.2018	2008/ 2018	6.704	1.409	0	-
8.	76448 Durmersheim Robert-Bosch-Straße 6	G	H	01.10.2018	2014	3.675	1.150	0	-
9.	37308 Geismar Friedenstraße 2a	G	H	03.11.2018	2012	7.480	1.151	0	-
10.	07318 Saalfeld-Gornsdorf Finkenweg 1	G	H	03.11.2018	2015	4.829	1.200	0	-
11.	45327 Essen Katernberger Str. 42	G	H/W	05.12.2018	2008/ 2016	3.473	1.637	354	-
12.	96224 Burkunstadt Auwiese 6	G	H	07.12.2018	2018	5.132	1.387	0	-
13.	97508 Grettstadt Industriestraße 18	G	H	29.12.2018	2006/ 2018	5.362	1.184	0	-
14.	96257 Redwitz Flurstraße 9	G	H	29.12.2018	2018	4.150	1.307	0	-
15.	55291 Saulheim Ritter-Hundt-Straße 1	G	H	31.01.2019	2005/ 2016	3.923	1.277	0	-
16.	34281 Gudensberg Freiheit 19/19a	G	H	31.01.2019	2015	7.645	1.997	0	-
17.	47546 Kalkar Bahnhofstraße 46	G	H	01.03.2019	2007/ 2018	5.494	1.308	0	-
18.	31535 Neustadt am Rübenberge Steinweg 55	G	H	07.03.2019	2018	3.930	999	0	-
19.	66578 Schiffler Auf der Brück 3	G	H	09.01.2019	2006 / 2018	1.833	1.167	0	-
20.	86868 Mittelneufnach Augsburger Str. 45	G	H	09.04.2019	2019	5.736	1.208	0	-
21.	37186 Moringen Northeimer Straße 20	G	H	08.05.2019	2018	12.753	1.567	0	-
22.	92237 Sulzbach-Rosenberg Hauptstr. 38	G	H	17.05.2019	2018	5.166	1.429	0	-
23.	93098 Mintraching Aukofener Straße 15a	G	H	01.05.2019	2019	5.427	1.575	0	-
24.	15898 Neuzelle Lindenpark 2	G	H	01.06.2019	2017	6.141	1.500	0	-
25.	15374 Müncheberg Ernst-Thälmann-Straße 22	G	H	12.06.2019	2005	9.199	1.885	0	-

Anlage 1.4

26.	06449 Aschersleben Judith-Resnik-Straße 1	G	H	13.06.2019	2015	6.211	1.178	0	-
27.	86465 Welden Uzstraße 38	G	H	14.06.2019	2019	5.664	1.400	0	-
28.	17036 Neubrandenburg Juri-Gagarin-Ring 28	G	H	19.06.2019	2007/ 2018	6.151	1.373	0	-
29.	99510 Apolda An der Goethebrücke 35	G	H	16.01.2019	2004/ 2018	5.270	1.328	0	-
30.	37130 Gleichen Am Rischenplatz 1	G	H	30.01.2019	2019	5.445	1.254	0	-
31.	19075 Pampow 78	G	H/S	01.11.2019	1997/ 2016	12.293	3.790	0	-
32.	98574 Schmalkalden Kasslerstraße	G	H	06.12.2019	2019	3.536	1.397	0	-
33.	34477 Twisatal-Berndorf Arolser Str.	G	H	06.12.2019	2018	12.175	1.844	0	-
34.	59964 Medebach Oberstraße 47	G	H/W	18.12.2019	2003	6.540	2.755	496	-
35.	36289 Friedewald Höhenbacher Str. 34	G	H	21.12.2019	2019	5.033	1.418	0	-
36.	59581 Warstein Möhnenstr. 144	G	H	03.01.2020	2019	5.629	1.649	0	-
37.	59269 Beckum Sternstr. 30	G	H	11.03.2020	2006/ 2019	7.131	2.307	0	-
38.	46537 Dinslaken Gerhard-Malina-Str. 2	G	H	11.03.2020	2008	10.543	3.695	0	-
39.	41849 Wassenberg Jülicher-Str. 4	G	H	11.03.2020	1955 2019/2021	10.071	3.046	0	-
40.	47551 Bedburg-Hau Norbertstr. 2, 2a	G	H	11.03.2020	2009/ 2019	18.272	4.816	0	-
41.	52538 Selfkant Högener-Weg 1	G	H	11.03.2020	2007/ 2019	10.257	3.808	0	-
42.	32791 Lage Landwehrstr. 25	G	H	19.03.2020	2013	5.997	1.550	0	-
43.	02994 Bernsdorf Dresdner Str. 13	G	H	12.06.2020	2019	7.399	1.479	0	-
44.	84107 Weihmichl Hauptstr. 37	G	H	22.09.2020	2020	4.988	1.070	0	-

* Art des Grundstücks:

G=Geschäftsgrundstück

** Art der Nutzung:

H = Handel

W = Wohnen

S = Sonstige Nutzung

Anlage 1.4

	Lage des Grundstücks	Leerstands- quote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Metverträge ¹⁾ (in Jahren)	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungs- dauer (in Jahren)	Fremd- finanzierungs- quote (% des VKW)	
Lfd. Nr.	Deutschland							
	Name der Immobilien-Gesellschaft Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG	Beteiligungsquote: 94,90 %						
1.	94347 Ascha Baronholz 1	0,0	9	3.390	220	34	45	
2.	95511 Mistelbach Johann-Feilner-Straße 10	0,0	9	2.910	190	32	46	
3.	52224 Stolberg-Gressenich Gressenicher Str. 200	0,0	8	3.000	178	33	38	
4.	44357 Dortmund Westerfelder Straße 32	0,0	6	3.140	245	25	43	
5.	59514 Welver Ladestraße 30	0,0	9	5.620	374	34	48	
6.	17268 Templin Vietmannsdorfer Straße 2	0,0	5	5.980	442	24	50	
7.	97702 Münnsterstadt Bahnhofstraße 3	0,0	10	2.990	194	29	57	
8.	76448 Durmersheim Robert-Bosch-Straße 6	0,0	5	2.190	157	30	56	
9.	37308 Geismar Friedenstraße 2a	0,0	3	1.640	136	28	57	
10.	07318 Saalfeld-Gornsdorf Finkenweg 1	0,0	6	2.230	165	31	58	
11.	45327 Essen Katernberger Str. 42	0,0	7	4.540	292	29	57	
12.	96224 Burkunstadt Auwiese 6	0,0	10	2.950	193	34	55	
13.	97508 Greifstadt Industriestraße 18	0,0	9	2.060	145	29	59	
14.	96257 Redwitz Flurstraße 9	0,0	12	2.710	180	34	55	
15.	55291 Saulheim Ritter-Hundt-Straße 1	0,0	8	2.680	171	28	46	
16.	34281 Gudensberg Freiheit 19/19a	0,0	4	3.780	261	31	55	
17.	47546 Kalkar Bahnhofstraße 46	0,0	10	3.250	203	29	52	
18.	31535 Neustadt am Rübenberge Steinweg 55	0,0	9	1.715	118	34	58	
19.	66578 Schiffweiler Auf der Brück 3	0,0	9	2.880	179	31	50	
20.	86868 Mittelneufnach Augsburger Str. 45	0,0	10	2.370	159	35	60	
21.	37186 Moringen Northeimer Straße 20	0,0	12	3.250	213	34	54	
22.	92237 Sulzbach-Rosenberg Hauptstr. 38	0,0	10	3.050	206	29	57	
23.	93098 Mintraching Aukofener Straße 15a	0,0	10	3.580	217	35	44	
24.	15898 Neuzaelle Lindenpark 2	0,0	9	2.970	200	33	48	
25.	15374 Müncheberg Ernst-Thälmann-Straße 22	0,0	8	2.850	223	21	36	

26.	06449 Aschersleben Judith-Resnik-Straße 1	0,0	9	2.700	176	31	52
27.	86465 Welden Uzstraße 38	0,0	10	2.900	181	35	53
28.	17036 Neubrandenburg Juri-Gagarin-Ring 28	0,0	10	3.600	214	30	50
29.	99510 Apolda An der Goethebrücke 35	0,0	9	2.790	183	29	60
30.	37130 Gleichen Am Rischenplatz 1	0,0	10	2.620	160	35	53
31.	19075 Pampow Ahornstr. 38-44, 46, 48-50/Eschenweg 70, 72-78	0,0	7	7.150	495	25	58
32.	98574 Schmalkalden Kasslerstraße	0,0	10	2.570	163	35	53
33.	34477 Tw istetal-Berndorf Arolser Str.	0,0	10	3.830	238	34	53
34.	59964 Medebach Oberstraße 47	0,0	8	6.490	422	30	52
35.	36289 Friedewald Höhnebacher Str. 34	0,0	7	2.120	141	35	50
36.	59581 Warstein Möhnenstr. 144	0,0	11	3.690	227	35	50
37.	59269 Beckum Sternstr. 30	0,0	7	6.210	341	31	48
38.	46537 Dinslaken Gerhard-Malina-Str. 2	0,0	7	9.710	577	28	52
39.	41849 Wassenberg Jülicher-Str. 4	0,0	12	4.710	288	30	45
40.	47551 Bedburg-Hau Norbertstr. 2, 2a	0,0	5	8.290	513	28	53
41.	52538 Selfkant Högener-Weg 1	0,0	6	7.400	481	27	55
42.	32791 Lage Landwehrstr. 25	0,0	4	3.510	224	29	45
43.	02994 Bernsdorf Dresdner Str. 13	0,0	10	3.070	201	35	47
44.	84107 Weihmichl Hauptstr. 37	0,0	11	2.470	152	36	61

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

Entwicklung des Fondsvermögens der letzten drei Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert*
2024**	EUR 82.860.867,43	EUR 820,51
2023**	EUR 85.780.320,46	EUR 849,42
2022**	EUR 86.037.343,79	EUR 851,96

* Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital

**Inklusive 25 Gründungskommanditisten

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2024 EUR 82.860.867,43.

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditeberechnung dar.

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	84.320.593,95
= Gesamtkostenquote *)	%	1,14
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

An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Vergütung gem. § 158 i V. m. § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB

Vergütungen und Kosten HANSAINVEST (KVG)*)	EUR	506.339,88
Beratervergütung inkl. Property Management Fee	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG	EUR	61.150,00

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

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

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger in der Regel ein Agio in Höhe von 5% des Anlagebeitrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 3.218.

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 2024 in Höhe von TEUR 2.525 wurde planmäßig im Januar 2025 an die Anleger ausgezahlt, so dass bislang stets planmäßig ausgeschüttet werden konnte.

Eschborn, den 18. Juni 2025

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch Habona Management 06 GmbH

gez. Johannes Palla

gez. Guido Küther

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 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 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigelegte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigelegte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks 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.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Bestätigungsvermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmensaktivität zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität 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 einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze

ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweili-

ges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, zum 31. Dezember 2024 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 2022) 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. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Zuweisungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Vermögensschädigungen) oder Irrtümern sind.

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 2022) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion

auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einnahmen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.“

Der Bestätigungsvermerk wurde mit Datum vom 18. Juni 2025 von den Unterzeichnern dieses Prüfungsberichts erteilt. Bei der Erteilung des Bestätigungsvermerkes wurden die Grundsätze für die ordnungsmäßige Erteilung von Bestätigungsvermerken bei Abschlussprüfungen (IDW PS 400 n. F.) beachtet.

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts zum 31. Dezember 2024 der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, erstatten wir in Übereinstimmung mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften. Dem Prüfungsbericht liegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n. F.) zugrunde.

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Düsseldorf, den 18. Juni 2025



Evers
Wirtschaftsprüfer

Enck
Wirtschaftsprüfer

**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 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 18. Juni 2025

gez. Johannes Palla

gez. Guido Küther