

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

**Jahresbericht zum 31. Dezember 2021**

# Inhaltsverzeichnis

Seite

## Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis.....	3
Lagebericht mit Tätigkeitsbericht.....	4
1. Grundlagen der Gesellschaft .....	4
2. Tätigkeitsbericht der KVG .....	4
3. Wirtschaftsbericht.....	10
4. Risikobericht.....	16
5. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr.....	18
Bilanz.....	19
Gewinn- und Verlustrechnung.....	20
Anhang .....	21
I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen .....	21
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	21
III. Erläuterungen zur Bilanz.....	22
IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	25
V. Sonstige Angaben.....	25
VI. Nachtragsbericht.....	31
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers .....	32
Bilanzeid .....	37

## 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 Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH, Köln
TEUR	Tausend Euro
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main
zzgl.	zuzüglich

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

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

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

#### **Struktur der Gesellschaft**

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 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 befristet auf den 30. Juni 2024.

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 und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück.

### **2. Tätigkeitsbericht der KVG**

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

Der AIF verfolgt als Anlageziel – mittelbar über die Tochtergesellschaft Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG als Objektgesellschaft – den Erwerb, die Vermietung und den Verkauf von in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien, die primär an Discounter und Vollversorger an solitären Standorten oder an Nahversorgungszentren vermietet sind.

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

Die Objektgesellschaft wird mindestens 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 Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

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

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

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

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

Die von der KVG zu erbringenden Leistungen werden wie folgt vergütet: Für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und das Anlegermanagement des Fonds erhält die KVG eine einmalige Vergütung in Höhe von 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 Geschäftsjahres**

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz	Wertansatz
			31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,9%	78.855.331,88	75.441.873,17
Habona Beteiligungs 06 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	4.736.951,20	4.165.880,65
			<b>83.592.283,08</b>	<b>79.607.753,82</b>

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

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

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.

Einfluss auf die Wertentwicklung hat die Objektgesellschaft, die im Berichtsjahr einen handelsrechtlichen Jahresüberschuss von TEUR 1.935 ausgewiesen hat.

Im Geschäftsjahr 2021 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 10.444. 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.

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 Beteiligung gehaltenen Immobilien. Weiterhin besteht ein Fertigstellungsrisiko, da einige Einzelhandelsimmobilien bei Abschluss der Kaufverträge noch nicht fertig gestellt sind. 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:

<b>Vertrag über Vertriebskoordination</b>	
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.
<b>Verwahrstellenvertrag</b>	
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 ordnungsgemäßen Verwendung der Erträge nach KAGB und den Anlagebedingungen; Überwachung der Zahlungsströme und Verfügungsbeschränkungen; Überwachung der KVG hinsichtlich geeigneter Prozesse zur Bewertung von Vermögensgegenständen des AIF.
Vergütung/Fälligkeit	0,0863% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft (inkl. Umsatzsteuer), mindestens jedoch TEUR 15 (zzgl. gesetzlicher USt).
Haftung	Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach § 88 KAGB.
<b>Vertrag über die externe Verwaltung</b>	
Dienstleister	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Vertragsschluss	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 Umweltsichtspunkten; 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 Mieteinnahmen 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 uneigennütigen Verwaltungstreuhand.
Vergütung/Fälligkeit	Für die Betreuung und Verwaltung der Anleger in der Platzierungsphase (bis Fondsschließung) erhält ProRatio von der Gesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,2% (zzgl. gesetzlicher USt) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals („Initialvergütung“). Für die laufende Anlegerverwaltung, die ProRatio allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, erhält ProRatio eine jährliche Vergütung in Höhe von 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.

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

## **Risikoprofil**

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

## **3. Wirtschaftsbericht**

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

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

Unter den drei übergeordneten Betriebstypenkategorien – innerstädtische Geschäfts- und Warenhäuser, Shoppingcenter sowie Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren – bauten Letztere ihre dominierende Marktposition im Jahresverlauf auf 65 % aus. Von diesen EUR 5,3 Mrd. entfallen drei Viertel – also

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

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

Eine höhere Durchimpfung der Bevölkerung und die von Virologen gestützte Aussicht, dass weitere Coronamutanten mildere Krankheitsbilder hervorrufen als bestehende Varianten, nährt die Hoffnung, dass sich die Situation des stationären Einzelhandels mit weniger pandemiebedingten Einschränkungen im laufenden Jahr bessert. Dass Investoren auf solche Signale schnell reagieren, hat der seit Einsetzen der Impfkampagne im Januar 2021 gestiegene Handelsimmobilienklimaindex eindrucksvoll gezeigt. Da der Fokus auf das Nahversorger-Fachmarktsegment weiter Bestand haben wird, ist dessen Produktverfügbarkeit der wesentliche Faktor für das Wiedererreichen der 10-Mrd.-EUR-Marke 2022.<sup>1</sup>

### 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.

<sup>1</sup> siehe Colliers International: Deutschland Marktbericht Einzelhandel, 2021/2022, URL: <https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2022/02/220208-Colliers-Research-Assetklassen-Einzelhandel-Investment.pdf>

Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Eigenkapital beläuft sich auf TEUR 104.205 inkl. Agio in Höhe von TEUR 3.218. Der AIF hat für das Geschäftsjahr 2021 einen ordentlichen Nettoertrag von TEUR 934 (Vorjahr: TEUR 1.407) realisiert. Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR 10.444 (Vorjahr: TEUR 813). Somit ergibt sich ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 11.337 (Vorjahr: TEUR 2.221).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden planmäßig Ausschüttungen in Höhe von TEUR 4.925 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 Fondsimmobilen 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.

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Sachanlagen	172.730.859,31	177.659.811,31
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.017.574,06	552.779,70
Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen	2.123.039,37	4.673.449,33
sonstige Vermögensgegenstände	83.568,22	80.965,66
Guthaben bei Kreditinstituten	908.594,05	2.250.731,30
Rechnungsabgrenzungsposten	624.836,00	746.384,00
<b>Summe Aktiva</b>	<b>177.488.471,01</b>	<b>185.964.121,30</b>
<b>Passiva</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Eigenkapital	80.933.915,76	87.314.391,99
Rückstellungen	795.446,00	820.490,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	95.495.121,25	97.635701,20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.089,85	6.068,04
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	197.088,38	153.293,08
sonstige Verbindlichkeiten	57.566,33	31.144,05
Rechnungsabgrenzungsposten	1.243,44	3.032,94
<b>Summe Passiva</b>	<b>177.488.471,01</b>	<b>185.964.121,30</b>

Unter den Sachanlagen werden die handelsrechtlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten für 45 Einzelhandelsobjekte ausgewiesen. Auf den gesamten Immobilienbestand erfolgten in 2021 planmäßige Abschreibungen für den Werteverzehr in Höhe von TEUR 4.929. Bezüglich der Zusammensetzung des Sachanlagevermögens verweisen wir auf unsere Ausführungen im Immobilienverzeichnis dieses Berichts.

Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen betreffen den 5,1%-igen Anteil der Habona Beteiligungs 06 GmbH an der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG. Sonstige Vermögensgegenstände resultieren aus geltend gemachten Vorsteuerbeträgen für das Geschäftsjahr 2021.

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 95.495) haben mit TEUR 93.350 eine Laufzeit von mehr als einem Jahr und wurden für die Finanzierung von Ankäufen verwendet

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Umsatzerlöse	11.267.372,55	10.460.485,28
Sonstige betriebliche Erträge	20.502,29	38.139,48
Materialaufwand	-2.154.930,27	-1.301.250,34
Abschreibungen	-4.928.952,00	-4.649.672,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-376.301,33	-702.207,10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.344.498,95	-1.283.950,99
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-201.233,90	-235.065,90
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.281.958,39</b>	<b>2.326.478,38</b>
Sonstige Steuern	-346.934,62	-314.637,53
<b>Jahresüberschuss/(-)Jahresfehlbetrag</b>	<b>1.935.023,77</b>	<b>2.011.840,85</b>
<b>Einstellung in (-)/Entnahmen aus Gesellschafterkonten</b>	<b>-1.935.023,77</b>	<b>-2.011.840,85</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 807 auf TEUR 11.267 (Vorjahr: TEUR 10.460).

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 1.935, der durch eine Einstellung in die Gesellschafterkonten ausgeglichen worden ist, sodass ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 0 verbleibt.

### 3.3 Ertragslage

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Erträge	1.866.947,11	2.334.636,17
Aufwendungen	-933.334,96	-927.295,73
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>933.612,15</b>	<b>1.407.340,44</b>
<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>933.612,15</b>	<b>1.407.340,44</b>
Zeitwertänderungen (Erträge aus der Neubewertung)	10.443.691,70	813.448,58
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>11.377.303,85</b>	<b>2.220.789,02</b>

Die Erträge resultieren mit TEUR 1.836 aus Zinsen und ähnlichen Erträgen und betreffen im Wesentlichen Beteiligungserträge (TEUR 1.837) und negative Zinsen (TEUR -1) sowie mit TEUR 31 sonstige

betriebliche Erträge, in denen Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 399) enthalten sind.

Die Zeitwertänderung 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.

### **3.4 Finanzlage**

#### **Kapitalstruktur**

Die Fondsgesellschaft stattet die Objektgesellschaft Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG mit dem für die Investitionen erforderlichen Kapital aus. Die Objektgesellschaft tätigt sodann die Immobilieninvestitionen. Zusätzlich wird die Objektgesellschaft zukünftig zum Erwerb der Einzelhandelsgrundstücke langfristige Darlehen aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilienobjekte ist auf Ebene der Objektgesellschaft eine langfristige Fremdfinanzierung in Höhe von maximal 60% des 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 Berichtsjahr erfolgten keine weiteren Zukäufe, da bereits zum Ende des Geschäftsjahres 2020 Vollinvestition erreicht war. Bezüglich der Einzelhandelsobjekte verweisen wir auf das Immobilienverzeichnis im Anhang dieses Berichts.

#### **Liquidität**

Die liquiden Mittel betragen zum Bilanzstichtag TEUR 239 (Vorjahr: TEUR 156) und ergeben sich aus der Gewinnung von neuen Kommanditisten im Rahmen der Vertriebsaktivitäten.

### 3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden des AIF zum 31. Dezember 2021 ausgewiesen:

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Beteiligungen	83.592.283,08	79.607.753,82
Barmittel und Barmitteläquivalente	239.450,80	156.448,32
Forderungen	197.088,38	153.293,08
Sonstige Vermögensgegenstände	10.808,00	1.919,76
<b>Summe Aktiva</b>	<b>84.039.630,26</b>	<b>79.919.414,98</b>
<b>Passiva</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Rückstellungen	279.277,00	254.150,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2.184.758,83	4.541.984,05
Eigenkapital	81.575.594,43	75.123.280,93
<b>Summe Passiva</b>	<b>84.039.630,26</b>	<b>79.919.414,98</b>

Die Veränderungen auf der Aktivseite ergeben sich im Wesentlichen aus der Zeitwertänderung der Beteiligungen. Auf der Passivseite der Bilanz erhöhte sich das Eigenkapital um TEUR 6.452 auf TEUR 81.576, da das Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR 11.377) die im Berichtsjahr erfolgten Entnahmen (TEUR 4.925) übertrafen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Berichtsjahr von 94,0% auf 97,1%.

### 3.6 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

#### Finanzielle Leistungsindikatoren

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren, worüber der AIF gesteuert wird, ist die Liquidität, um die geplanten Immobilienerwerbe in der Objektgesellschaft durchzuführen. Es verbleiben zum Stichtag liquide Mittel in Höhe von TEUR 239 bei einer maximal zulässigen Leveragequote von 60%. Bezüglich der Veränderung der Liquidität verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Finanzlage“ dieses Berichts.

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das eingeworbene Eigenkapital. Diese Position stellt eine Finanzierungsquelle für geplante Immobilienkäufe der Objektgesellschaft dar. Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital beträgt 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 Versorgung 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 Anlagegrenzprüfung. Als wesentliche Risikoarten gelten das Adressausfallrisiko (Kreditrisiko), Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko, Zinsänderungsrisiko, Währungsrisiko, Marktpreisrisiko, Operationelles Risiko, Liquiditätsrisiko, Verwahrnisiko und der Leverage. Weiterhin werden für die wesentlichen Risikoarten Stresstests durchgeführt, um die Schwächen einer ausschließlich auf Grenzauslastung basierenden Risikomessung auszugleichen.

### Risikoarten

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

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

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

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

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

Die **operationellen Risiken** sind in Abhängigkeit vom Tätigkeitsfeld des AIFs sowie dessen Aufbau- und Ablauforganisation zu definieren. Sie umfassen z. B. neben Personal- und IT-Risiken (Betriebsrisiken) auch Rechts- und Steuerrisiken sowie Organisationsrisiken. Bei geschlossenen Fonds führt das Risk Management auf Grund der wesentlichen Bedeutung dieser Risiken beim Dienstleister eine direkte regelmäßige Befragung durch. Um das Risiko zu begrenzen, wurde die Stelle des Compliance Officers und Geldwäschebeauftragten geschaffen, der die Einhaltung von rechtlichen Vorschriften kontrolliert und überwacht. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerlichen Grundlagen und / oder rechtlichen Grundlagen während der Fondslaufzeit ändern und dass dies negative Auswirkungen auf den Fonds hat.

Das **Liquiditätsrisiko** ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme auf Grund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Der Dienstleister erstellt eine monatliche auf zwei Jahressicht rollierende Liquiditätsplanung, die

die HANSAINVEST plausibilisiert. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung monatlich bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich Anlegerausschüttungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

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

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

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

#### **Pandemierisiko / Höhere Gewalt**

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

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

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

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

Das Risiko „**Portfolio-Zusammensetzung**“ ist unwesentlich, da die Portfolio-Zusammensetzung bekannt und im Vergleich zum Vorjahr unverändert ist. Es sind insgesamt 45 Liegenschaften im Wert von 175,7 Mio. € im Fondsbestand enthalten. Dieses Risiko wird im Internen Limitsystem durch die Kennzahlen Verkehrswert pro Bundesland, Verkehrswert pro Stadt, Jahresnettokaltmiete pro Mieter, Branchenanteil, Anteil der im jeweiligen Jahr auslaufenden Mietverträge überwacht.

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

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

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

### **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 5. Mai 2022

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

gez. Johannes Palla

gez. Guido Küther

**Bilanz zum 31.12.2021**  
**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co.**  
**geschlossene Investment KG, Eschborn**

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>I. Investmentanlagevermögen</b>		
<b>A. Aktiva</b>		
1. Beteiligungen	83.592.283,08	79.607.753,82
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	239.450,80	156.448,32
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	197.088,38	153.293,08
4. Sonstige Vermögensgegenstände	10.808,00	1.919,76
<b>Summe Aktiva</b>	<b>84.039.630,26</b>	<b>79.919.414,98</b>
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	279.277,00	254.150,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Andere	2.184.758,83	4.541.984,05
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär	0,00	0,00
Kapitalkonto Kommanditisten	5.049.350,00	5.049.350,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	73.397.714,72	77.389.092,92
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	3.128.529,71	-7.315.161,99
<b>Summe Passiva</b>	<b>84.039.630,26</b>	<b>79.919.414,98</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021**  
**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co.**  
**geschlossene Investment KG, Eschborn**

	2021 EUR	2020 EUR
<b>I. Investmenttätigkeit</b>		
<b>1. Erträge</b>		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.835.654,02	1.907.723,81
b) sonstige betriebliche Erträge	31.293,09	426.912,36
<b>Summe der Erträge</b>	<b>1.866.947,11</b>	<b>2.334.636,17</b>
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Verwaltungsvergütung	-494.222,18	-442.480,17
b) Verwahrstellenvergütung	-60.000,00	-63.554,11
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-22.546,60	-15.205,00
d) Sonstige Aufwendungen	-356.566,18	-406.056,45
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-933.334,96</b>	<b>-927.295,73</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>933.612,15</b>	<b>1.407.340,44</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>933.612,15</b>	<b>1.407.340,44</b>
<b>5. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	10.443.691,70	813.448,58
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>10.443.691,70</b>	<b>813.448,58</b>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>11.377.303,85</b>	<b>2.220.789,02</b>

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

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

### I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Aufgrund der nationalen Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds) und der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die Habona 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 und den ergänzenden Bestimmungen des KAGB sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt.

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

### II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungsmethoden

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

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

#### Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen 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 § 274a HGB verzichtet.

Passive latente Steuern wurden im Rahmen der Beteiligungsbewertung nicht angesetzt.

### III. Erläuterungen zur Bilanz

Das **Fondsvermögen** erhöhte sich im Berichtszeitraum um TEUR 6.452 auf TEUR 81.576 (Vorjahr: TEUR 75.123) und resultiert maßgeblich aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres.

#### Aktiva

Bei den **Beteiligungen** (TEUR 83.592; Vorjahr: TEUR 79.608) handelt es sich um die Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG (TEUR 78.855; Vorjahr: TEUR 75.442) sowie die Habona Beteiligungs 06 GmbH (TEUR 4.737; TEUR 4.166).

#### Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital <sup>1)</sup> EUR	erworben am:
Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,9%	80.933.915,76	19.07.2017
Habona Beteiligungs 06 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	4.839.072,47	07.07.2017

<sup>1)</sup> 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 239; Vorjahr: TEUR 156). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

**Forderungen an Beteiligungsgesellschaften** (TEUR 197; Vorjahr: TEUR 153) bestehen in voller Höhe gegen die Objektgesellschaft.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** (TEUR 11; Vorjahr: TEUR 2) haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

## Passiva

Die **Rückstellungen** (TEUR 279; Vorjahr: TEUR 254) betreffen mit TEUR 129 Rückstellungen für Verwaltungsvergütung sowie mit TEUR 53 Steurrückstellungen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** (TEUR 2.185; Vorjahr: TEUR 4.542) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und betreffen mit TEUR 1.986 sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Beteiligungsgesellschaft sowie mit TEUR 198 Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung.

Das **Eigenkapital** weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (TEUR 78.447; Vorjahr: TEUR 82.438) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung (TEUR 3.129; Vorjahr: TEUR -7.315) 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 von der Gesellschaft erhalten.

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

## Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

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

	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>
<b>Kommanditisten</b>	
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>75.123.280,93</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-4.924.990,35
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	933.612,15
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	10.443.691,70
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>81.575.594,43</b>

## Verwendungsrechnung zum 31.12.2021

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	933.612,15	1.407.340,44
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-933.612,15	-1.407.340,44
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	Anfangs- bestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Bewertungsergebnis Geschäftsjahr EUR	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil EUR	End- bestand EUR
<b>A. Kommanditisten</b>						
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	-12.554.347,84	-	-	-	933.612,15	-11.620.735,69
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-9.212.344,24	-	-4.924.990,35	-	-	-14.137.334,59
<b>B. Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus aus der Neubewertung</b>	-7.315.161,99	-	-	10.443.691,70	-	3.128.529,71
<b>Summe Kapitalkonten</b>	<b>75.123.280,93</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.924.990,35</b>	<b>10.443.691,70</b>	<b>933.612,15</b>	<b>81.575.594,43</b>

### Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

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

- Auf dem Einlagenkonto (Kapitalkonto I) wird die Hafteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 5.049).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage (TEUR 95.938) sowie das Agio (TEUR 3.218) gutgeschrieben.
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) wurde eine Verlustlastschrift (TEUR -11.621) gebucht. Eine Nachschusspflicht entsteht hierdurch nicht.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht (TEUR -14.137).

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Fondsgesellschaft ist die Habona Management 06 GmbH, Frankfurt. Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin werden unter sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Das Kommanditkapital wird im Wesentlichen von der Treuhandkommanditistin ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH gehalten, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben. Herr Johannes Palla und Herr Guido Küther als Gründungskommanditisten sind jeweils mit einer Kommanditeinlage in Höhe von TEUR 12 beteiligt. Die ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft 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 1.836; Vorjahr: TEUR 1.908) betreffen im Wesentlichen Beteiligungserträge.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** (TEUR 31; Vorjahr: TEUR 427) betreffen mit TEUR 2 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

##### Aufwendungen

Die **Verwaltungsvergütung** (TEUR 494; Vorjahr: TEUR 442) betrifft die Vergütung der KVG.

Unter der **Verwahrstellenvergütung** (TEUR 60; Vorjahr: TEUR 64) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** beinhalten die Prüfungskosten der Gesellschaft (TEUR 23; Vorjahr: TEUR 15).

Die **Sonstigen Aufwendungen** (TEUR 357; Vorjahr: TEUR 406) setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige Aufwendungen</b>	<b>2021 TEUR</b>	<b>2020 TEUR</b>
Haftungsvergütung	126	126
Treuhandvergütung	101	101
Rechts- und Beratungskosten	46	47
Gewerbesteuer	0	55
Übrige	84	77
<b>Summe</b>	<b>357</b>	<b>406</b>

Die **Zeitwertänderung** (TEUR 10.444; Vorjahr: TEUR 813) 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

##### 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.

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

### Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2021 der KVG

gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR	19.375.238,71
davon fix:	EUR	15.834.735,40
davon variabel:	EUR	3.540.503,31

Zahl der Mitarbeiter der KVG (durchschnittlich):	263
--	-----

### Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2021 der KVG

gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	EUR	1.273.466,81
--	-----	--------------

Höhe des gezahlten Carried Interest:	EUR	0,00
--------------------------------------	-----	------

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

Anteilswert (EUR)	807,78
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

Lfd. Nr.	Name, Rechtsform: Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG Gesellschaftskapital: TEUR 78.855	Sitz: Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn	erworben am: 19.07.2017 Beteiligungsquote: 94,90 %	Art des	Art der	Erwerbs-	Bau-/	Grund-	Nutzfläche		Aus-
				Grund- stücks*	Nutzung **	datum	Umbau- jahr	stücks- größe (m²)	Gewerbe (m²)	Wohnen (m²)	stattungs- merkmale
Deutschland											
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	2.400	0	-		
6.	17268 Templin Vietmannsdorfer Straße 2	G	H	26.09.2018	2008	11.982	3.105	0	-		
7.	97702 Münnernstadt 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 Katemberger 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.	91452 Wilhelmsdorf Bahnhofstraße 2	G	H	18.12.2018	2018	13.289	4.054	0	-		
14.	97508 Grettstadt Industriestraße18	G	H	29.12.2018	2006/ 2018	5.362	1.183	0	-		
15.	96257 Redwitz Flurstraße 9	G	H	29.12.2018	2018	4.150	1.307	0	-		
16.	55291 Saulheim Ritter-Hundt-Straße 1	G	H	31.01.2019	2005/ 2016	3.923	1.270	0	-		
17.	34281 Gudensberg Freiheit 19/19a	G	H	31.01.2019	2015	7.645	1.997	0	-		
18.	47546 Kalkar Bahnhofstraße 46	G	H	01.03.2019	2007/ 2018	5.494	1.307	0	-		
19.	31535 Neustadt am Rübenberge Steinweg 55	G	H	07.03.2019	2018	3.930	999	0	-		
20.	66578 Schiffweiler Auf der Brück 3	G	H	09.01.2019	2018	1.833	1.167	0	-		
21.	86868 Mittelneufnach Augsburger Str. 45	G	H	09.04.2019	2019	5.736	1.208	0	-		
22.	37186 Moringen Northeimer Straße 20	G	H	08.05.2019	2018	12.753	1.567	0	-		
23.	92237 Sulzbach-Rosenberg Hauptstr. 38	G	H	17.05.2019	2018	5.166	1.428	0	-		
24.	93098 Mintraching Aukofener Straße 15a	G	H	01.05.2019	2019	5.427	1.575	0	-		
25.	15898 Neuzelle Lindenpark 2	G	H	01.06.2019	2017	6.141	1.500	0	-		

26.	15374 Müncheberg Ernst-Thälmann-Straße 22	G	H	12.06.2019	2005	9.199	1.885	0	-
27.	06449 Aschersleben Judith-Resnik-Straße 1	G	H	13.06.2019	2015	6.211	1.178	0	-
28.	86465 Welden Uzstraße 38	G	H	14.06.2019	2019	5.664	1.400	0	-
29.	17036 Neubrandenburg Juri-Gagarin-Ring 28	G	H	19.06.2019	2007/ 2018	6.151	1.373	0	-
30.	99510 Apolda An der Goethebrücke 35	G	H	16.01.2019	2004/ 2018	5.270	1.328	0	-
31.	37130 Gleichen Am Rischenplatz 1	G	H	30.01.2019	2019	5.445	1.254	0	-
32.	19075 Pampow Ahornstr. 38-44, 46, 48-50/Eschenweg 70, 72-78	G	H/S	01.11.2019	1997/ 2016	12.293	3.790	0	-
33.	98574 Schmalkalden Kasslerstraße	G	H	06.12.2019	2018	3.536	1.396	0	-
34.	34477 Twistetal-Berndorf Arolser Str.	G	H	06.12.2019	2018	12.175	1.844	0	-
35.	59964 Medebach Oberstraße 47	G	H/W	18.12.2019	2003	6.540	2.755	496	-
36.	36289 Friedewald Höhnebacher Str. 34	G	H	21.12.2019	2019	5.033	1.417	0	-
37.	59581 Warstein Möhnestr. 144	G	H	03.01.2020	2019	5.629	1.649	0	-
38.	59269 Beckum Sternstr. 30	G	H	11.03.2020	2019	7.300	2.307	0	-
39.	46537 Dinslaken Gerhard-Malina-Str. 2	G	H	11.03.2020	2008	10.543	3.695	0	-
40.	41849 Wassenberg Jülicher-Str. 4	G	H	11.03.2020	2019/ 2021	10.071	3.046	0	-
41.	47551 Bedburg-Hau Norbertstr. 2, 2a	G	H	11.03.2020	2009/ 2019	18.272	4.816	0	-
42.	52538 Selfkant Högener-Weg 1	G	H	11.03.2020	2007/ 2019	10.257	3.808	0	-
43.	32791 Lage Landwehrstr. 25	G	H	19.03.2020	2013	5.997	1.550	0	-
44.	02994 Bernsdorf Dresdner Str. 13	G	H	12.06.2020	2018	7.399	1.479	0	-
45.	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

	Lage des Grundstücks	Leerstands- quote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge <sup>1)</sup> (in Jahren)	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungs- dauer (in Jahren)	Fremd- finanzierungs- quote (% des VKW)
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Deutschland</b>						
	Name der Immobilien-Gesellschaft Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG	Beteiligungsquote: 94,90 %					
1.	94347 Ascha Baronholz 1	0,0	12	3.420	206	37	57
2.	95511 Mistelbach Johann-Feilner-Straße 10	0,0	12	2.790	178	35	60
3.	52224 Stolberg-Gressenich Gressenicher Str. 200	0,0	11	2.720	166	36	53
4.	44357 Dortmund Westerfelder Straße 32	0,0	7	3.460	227	28	49
5.	59514 Welver Ladestraße 30	0,0	11	5.930	350	36	48
6.	17268 Templin Vietmannsdorfer Straße 2	0,0	9	6.460	418	27	50
7.	97702 Münnerstadt Bahnhofstraße 3	0,0	12	2.970	194	32	62
8.	76448 Durmersheim Robert-Bosch-Straße 6	0,0	8	2.200	160	33	60
9.	37308 Geismar Friedenstraße 2a	0,0	6	1.510	123	31	67
10.	07318 Saalfeld-Gornsdorf Finkenweg 1	0,0	9	2.220	156	34	62
11.	45327 Essen Katernberger Str. 42	0,0	10	4.760	273	32	61
12.	96224 Burkunstadt Auwiese 6	0,0	13	2.970	182	37	59
13.	91452 Wilhermsdorf Bahnhofstraße 2	0,0	10	8.480	495	36	58
14.	97508 Grettstadt Industriestraße 18	0,0	12	2.080	135	32	63
15.	96257 Redwitz Flurstraße 9	0,0	15	2.680	169	37	60
16.	55291 Saulheim Ritter-Hundt-Straße 1	0,0	11	2.570	161	31	52
17.	34281 Gudensberg Freiheit 19/19a	0,0	7	3.750	241	34	59
18.	47546 Kalkar Bahnhofstraße 46	0,0	12	3.220	203	30	56
19.	31535 Neustadt am Rügenberge Steinweg 55	0,0	12	1.850	115	37	57
20.	66578 Schiffweiler Auf der Brück 3	0,0	13	2.750	179	34	56
21.	86868 Mittelneufnach Augsburger Str. 45	0,0	13	2.520	159	38	60
22.	37186 Moringen Northeimer Straße 20	0,0	13	3.250	198	37	57
23.	92237 Sulzbach-Rosenberg Hauptstr. 38	0,0	12	3.260	206	32	57
24.	93098 Mintraching Aukofener Straße 15a	0,0	13	3.610	213	38	54
25.	15898 Neuzelle Lindenpark 2	0,0	12	2.910	188	36	53

26.	15374 Müncheberg Ernst-Thälmann-Straße 22	0,0	7	2.990	205	24	0
27.	06449 Aschersleben Judith-Resnik-Straße 1	0,0	12	2.600	166	34	58
28.	86465 Welden Uzstraße 38	0,0	13	2.980	181	38	55
29.	17036 Neubrandenburg Juri-Gagarin-Ring 28	0,0	13	3.760	198	33	51
30.	99510 Apolda An der Goethebrücke 35	0,0	12	2.850	190	32	63
31.	37130 Gleichen Am Rischenplatz 1	0,0	12	2.560	160	38	58
32.	19075 Pampow Ahornstr. 38-44, 46, 48-50/Eschenweg 70, 72-78	0,0	10	6.830	439	28	65
33.	98574 Schmalkalden Kasslerstraße	0,0	13	2.640	163	39	55
34.	34477 Twistetal-Berndorf Arolser Str.	0,0	12	3.990	238	37	54
35.	59964 Medebach Oberstraße 47	0,0	11	6.600	381	33	55
36.	36289 Friedewald Höhnebacher Str. 34	0,0	10	2.270	141	38	50
37.	59581 Warstein Möhnestr. 144	0,0	13	3.760	213	38	53
38.	59269 Beckum Sternstr. 30	0,0	11	6.290	312	34	51
39.	46537 Dinslaken Gerhard-Malina-Str. 2	0,0	11	10.300	527	31	53
40.	41849 Wassenberg Jülicher-Str. 4	0,0	10	5.110	263	33	45
41.	47551 Bedburg-Hau Norbertstr. 2, 2a	0,0	7	8.940	476	31	52
42.	52538 Selfkant Högener-Weg 1	0,0	6	7.980	441	31	55
43.	32791 Lage Landwehrstr. 25	0,0	7	3.300	195	32	51
44.	02994 Bernsdorf Dresdner Str. 13	0,0	13	3.070	201	38	51
45.	84107 Weismichl Hauptstr. 37	0,0	14	2.560	152	39	63

<sup>1)</sup> Es wurde auf eine Darstellung der gewichteten Restlaufzeit verzichtet.

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert*
2021**	EUR 81.575.594,43	EUR 807,78
2020**	EUR 75.123.280,93	EUR 743,89
2019**	EUR 77.942.521,68	EUR 771,81

\* Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital

\*\*Inklusive 25 Gründungskommanditisten

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2021 EUR 81.575.594,43.

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Der Rückgang des Anteilswertes gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem negativen realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres, das im Wesentlichen auf Einmalkosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Vertriebstätigkeit zurückzuführen ist.

**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	78.349.437,68
= Gesamtkostenquote *)	%	1,19
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**

Vergütungen und Kosten HANSAINVEST (KVG)*)	EUR	494.222,18
Beratervergütung inkl. Property Management Fee	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG	EUR	60.000,00

\*) Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen. 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 Anlagebetrages 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 2021 in Höhe von TEUR 2.247 wurde planmäßig im Januar 2022 an die Anleger ausgezahlt, so dass bislang stets planmäßig ausgeschüttet werden konnte.

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

Eschborn, den 5. Mai 2022

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Jahresbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –,

mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Vermerks.

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

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

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

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

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

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

#### *Prüfungsurteil*

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, zum 31. Dezember 2021 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

#### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: April 2021) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie

einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: April 2021) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

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

Düsseldorf, den 5. Mai 2022

NIEHAUSPARTNER Treuhand GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Henrik H. Evers  
Wirtschaftsprüfer

Gregor J. 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 5. Mai 2022

gez. Johannes Palla

gez. Guido Küther