

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

**Jahresbericht zum 31. Dezember 2022**

# 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 - Bewertungsvorordnung - KARBV) vom 16. Juli 2013
Komplementärin	Habona Management 06 GmbH, Frankfurt am Main
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST
Nettoinventarwert	Fondsvermögen
Objektgesellschaft	Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG, Eschborn
ProRatio	ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH, Köln
TEUR	Tausend Euro
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main
zzgl.	zuzüglich

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

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

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

### **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
			31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,9%	80.901.811,13	78.855.331,88
Habona Beteiligungs 06 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	5.204.205,59	4.736.951,20
			<b>86.106.016,72</b>	<b>83.592.283,08</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 1.937 ausgewiesen hat.

Im Geschäftsjahr 2022 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 8.303. 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 Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft 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 Steuerberatung und TreuhandGesellschaft mbH, Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 45300. Die Aufgabe der Treuhandkommanditistin besteht darin, Kapitalanteile in Höhe des jeweiligen Beteiligungsbetrages der Treugeber an der Fondsgesellschaft treuhänderisch für die Anleger zu halten und/oder zu verwalten. Aufgrund des Treuhand- und Verwaltungsvertrages hält die Treuhandkommanditistin die Beteiligung im eigenen Namen treuhänderisch für Rechnung des Treugebers und wird als Kommanditistin der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen.

## **Risikoprofil**

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

## **3. Wirtschaftsbericht**

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

Im Jahr 2022 wechselten Einzelhandelsimmobilien für 8,6 Milliarden Euro ihren Besitzer. Das vierte Quartal verzeichnete dabei mit 1,8 Milliarden Euro das niedrigste Transaktionsvolumen im Jahresverlauf und war zugleich auch das ruhigste Jahresabschlussquartal der vergangenen Dekade. Damit folgte die Nutzungsart Einzelhandel der Entwicklung am Gesamtmarkt, konnte aber während des kompletten Investmentjahres 2022 ihr Umsatzvolumen um 7% steigern (Gesamtmarkt minus 13%). Daraus resultierend stieg der Marktanteil des Einzelhandelssegments von 13 auf 16% und belegt konstant Platz 3 hinter Büroimmobilien (41%) und Industrie- und Logistikimmobilien (18%).

Trotz stark rückläufiger Kauflaune und großer Verunsicherung der Konsumenten vermeldete der Handel Ende 2022 vor allem preisgetriebene Umsatzsteigerungen. Insbesondere der Lebensmitteleinzel-

handel kann eine gewisse Krisenresilienz verzeichnen und ist als Investmentprodukt weiterhin attraktiv.

2022 vereinten Nahversorgungsimmobilien 37% des Transaktionsvolumens der Assetklasse auf sich. Diese sind auch der Treiber hinter der seit Jahren dominanten Marktposition von Fachmärkten und Fachmarktzentren, die im vergangenen Jahr einen Volumenanteil von 53 Prozent und bei der Dealanzahl einen Anteil von 68% ausmachten. Ohne die milliardenschwere Transaktion aus dem dritten Quartal, eine Mehrheitsübernahme der Deutschen Euroshop mit allein 17 in Deutschland gelegenen Einkaufszentren durch ein Bieterkonsortium von Oaktree Capital und dem Family Office der Familie Otto, wäre das Ergebnis noch eindeutiger ausgefallen. Dank dieser Transaktion erzielte die Kategorie Shoppingcenter einen Marktanteil von 32%. Von Struktur-, Corona- und Ukraine Krise gebeutelte innerstädtische Geschäftshäuser waren mit 16% nur wenig vertreten.

Trotz des genannten Großdeals verharrte der Anteil von Paketverkäufen, die für die Assetklasse Einzelhandel eine deutlich größere Rolle spielen als für das Transaktionsgeschehen am Gesamtmarkt, auf dem niedrigen Vorjahresniveau von 46%.

Auch in Mischnutzungen, die aus der Statistik fallen, spielen Retail-Anker, insbesondere Nahversorger, zunehmend eine verkaufs- und preisfördernde Rolle. Dabei werden Repositionierungen und Projektentwicklungen zunehmend auch von großen Handelsketten selbst in Angriff genommen – nicht zuletzt, um in innerstädtischen Lagen besser Fuß zu fassen. Möglich macht diese Erschließung neuer Marktpotenziale an wohn- und arbeitsnahen Standorten und selbst in Hochfrequenzlagen der Innenstädte das unter Druck geratene Mietniveau.

Obwohl weiterhin segmentspezifische Nachfrageüberhänge bestehen, ist selbst bei eigenkapitalstarken, kaufwilligen Investoren in den letzten Monaten die Zahlungsbereitschaft unter dem Einfluss wirtschaftlicher Unsicherheit und steigender Finanzierungskosten spürbar gesunken.

Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker notieren aktuell bei einer Bruttoanfangsrendite von 5,00%, ein Anstieg von 50 Basispunkten gegenüber dem Vorjahr. Höher ist der Anpassungsdruck bei Renditen im Non-Food-Fachsegment sowie bei Shoppingcentern und im Highstreetsegment. Bei Letzteren wurden in den sieben größten Investmentzentren im Jahresverlauf Anstiege bei der Spitzenrendite von rund 70 Basispunkten gemessen. Die 4-Prozent-Marke ist in greifbare Nähe gerückt.

Nahversorgungsobjekte werden auch 2023 das dynamischste Einzelhandelssegment darstellen. Dennoch können wegen dessen Kleinteiligkeit und Produktmängel die Volumenverluste anderer Objekttypen nicht ausgeglichen werden. Zudem werden Preisabschläge das Umsatzergebnis limitieren und zu einem Transaktionsvolumen von unter 8 Milliarden Euro führen.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die Zinspolitik der EZB zu weiter steigenden Einständen in der Bankenfinanzierung führt, sodass sich die Fremdfinanzierungskosten für Investoren weiter erhöhen. Unter dieser Voraussetzung wird sich die Nachfrage auch nach lebensmittelgeankerten Immobilien tendenziell reduzieren, was in naher Zukunft zu Abschlägen in der Bewertung oder bei einem Exit Szenario führen kann.<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.

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 2022 einen ordentlichen Nettoertrag von TEUR 929 (Vorjahr: TEUR 934) realisiert. Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR 8.298 (Vorjahr: TEUR 10.444). Somit ergibt sich ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 9.227 (Vorjahr: TEUR 11.337).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden planmäßig Ausschüttungen in Höhe von TEUR 4.771 vorgenommen.

---

<sup>1</sup> siehe Colliers International: Deutschland Marktbericht Einzelhandel, 2022/2023, URL: <https://citysurvey.colliers.de/investmentmarkt/>

## 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 Fondsimmobilien 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>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Sachanlagen	167.808.758,43	172.730.859,31
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	905.608,30	1.017.574,06
Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen	0,00	2.123.039,37
sonstige Vermögensgegenstände	117.464,31	83.568,22
Guthaben bei Kreditinstituten	1.961.257,62	908.594,05
Rechnungsabgrenzungsposten	478.100,00	624.836,00
<b>Summe Aktiva</b>	<b>171.271.188,66</b>	<b>177.488.471,01</b>
<b>Passiva</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Eigenkapital	75.243.210,30	80.933.915,76
Rückstellungen	755.646,00	795.446,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.514.459,67	95.495.121,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.866,23	8.089,85
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	391.393,00	197.088,38
sonstige Verbindlichkeiten	177.996,84	57.566,33
Rechnungsabgrenzungsposten	27.616,62	1.243,44
<b>Summe Passiva</b>	<b>171.271.188,66</b>	<b>177.488.471,01</b>

Unter den Sachanlagen werden die handelsrechtlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten für 45 Einzelhandelsobjekte ausgewiesen. Auf den gesamten Immobilienbestand erfolgten in 2022 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.

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 94.514) haben mit TEUR 92.369 eine Laufzeit von mehr als einem Jahr und wurden für die Finanzierung von Ankäufen verwendet

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Umsatzerlöse	11.227.372,15	11.267.372,55
Sonstige betriebliche Erträge	111.513,08	20.502,29
Materialaufwand	-1.907.184,46	-2.154.930,27
Abschreibungen	-4.929.082,60	-4.928.952,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-693.744,83	-376.301,33
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.289.828,90	-1.344.498,95
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-192.109,00	-201.233,90
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.326.935,44</b>	<b>2.281.958,39</b>
Sonstige Steuern	-389.601,53	-346.934,62
<b>Jahresüberschuss/(-)Jahresfehlbetrag</b>	<b>1.937.333,91</b>	<b>1.935.023,77</b>
<b>Einstellung in (-)/Entnahmen aus Gesellschafterkonten</b>	<b>-1.937.333,91</b>	<b>-1.935.023,77</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Die Umsatzerlöse sind im Geschäftsjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr auf einem konstanten Niveau von TEUR 11.227 (Vorjahr: TEUR 11.267).

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 1.937, 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>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Erträge	1.872.606,06	1.866.947,11
Aufwendungen	-943.229,69	-933.334,96
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>929.376,37</b>	<b>933.612,15</b>
<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>929.376,37</b>	<b>933.612,15</b>
Zeitwertänderungen (Erträge aus der Neubewertung)	8.303.243,13	10.443.691,70
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>9.232.619,50</b>	<b>11.377.303,85</b>

Die Erträge betreffen mit TEUR 1.873 im Wesentlichen Zinsen und ähnliche Erträge (TEUR 1.838) und mit TEUR 35 sonstige betriebliche Erträge, in denen Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 2) 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. 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 15 (Vorjahr: TEUR 239).

### 3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden des AIF zum 31. Dezember 2022 ausgewiesen:

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Beteiligungen	86.106.016,72	83.592.283,08
Barmittel und Barmitteläquivalente	14.802,18	239.450,80
Forderungen	528.041,37	197.088,38
Sonstige Vermögensgegenstände	128.319,00	10.808,00
<b>Summe Aktiva</b>	<b>86.777.179,27</b>	<b>84.039.630,26</b>
<b>Passiva</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Rückstellungen	234.765,00	279.277,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	158.685,42	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	346.385,06	2.184.758,83
Eigenkapital	86.037.343,79	81.575.594,43
<b>Summe Passiva</b>	<b>86.777.179,27</b>	<b>84.039.630,26</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 4.461 auf TEUR 86.037, da das Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR 9.232) die im Berichtsjahr erfolgten Entnahmen (TEUR 4.771) übertraf. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Berichtsjahr von 97,1% auf 99,2%.

### 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 15 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, Verwahrrisiko 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. 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 Liquiditätspla-

nung lassen sich Anlegerausschüttungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

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

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

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

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

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

Im Stresstest werden acht Szenarien gerechnet. Die ersten drei Hauptszenarien werden für jeden geschlossenen Fonds gleich berechnet. Die weiteren fünf Szenarien werden fondsindividuell festgelegt. Die individuellen 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 179 Mio. € im Fondsbestand enthalten. Dieses Risiko wird im Internen Limitsystem durch die Kennzahlen Verkehrswert pro Bundesland, Verkehrswert pro Stadt, Jahresnettokaltniete pro Mieter, Branchenanteil, Anteil der im jeweiligen Jahr auslaufenden Mietverträge überwacht.

Das Risiko „**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 in der Berichtsperiode als nicht wesentlich eingestuft, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Immobilien veräußert werden sollen.

### **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 31.12.2022**  
**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co.**  
**geschlossene Investment KG, Eschborn**

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>I. Investieranlagevermögen</b>		
<b>A. Aktiva</b>		
1. Beteiligungen	86.106.016,72	83.592.283,08
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	14.802,18	239.450,80
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	528.041,37	197.088,38
4. Sonstige Vermögensgegenstände	128.319,00	10.808,00
<b>Summe Aktiva</b>	<b>86.777.179,27</b>	<b>84.039.630,26</b>
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	234.765,00	279.277,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	158.685,42	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	150.180,98	0,00
b) Andere	196.204,08	2.184.758,83
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär	0,00	0,00
Kapitalkonto Kommanditisten	5.049.350,00	5.049.350,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	69.556.220,95	73.397.714,72
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	11.431.772,84	3.128.529,71
<b>Summe Passiva</b>	<b>86.777.179,27</b>	<b>84.039.630,26</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022**  
**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co.**  
**geschlossene Investment KG, Eschborn**

	2022	2021
	EUR	EUR
<b>I. Investmenttätigkeit</b>		
<b>1. Erträge</b>		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.838.036,73	1.835.654,02
b) sonstige betriebliche Erträge	34.569,33	31.293,09
<b>Summe der Erträge</b>	<b>1.872.606,06</b>	<b>1.866.947,11</b>
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Verwaltungsvergütung	-503.856,21	-494.222,18
b) Verwahrstellenvergütung	-60.950,00	-60.000,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-16.000,00	-22.546,60
d) Sonstige Aufwendungen	-362.423,48	-356.566,18
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-943.229,69</b>	<b>-933.334,96</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>929.376,37</b>	<b>933.612,15</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>929.376,37</b>	<b>933.612,15</b>
<b>5. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	8.303.243,13	10.443.691,70
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>8.303.243,13</b>	<b>10.443.691,70</b>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>9.232.619,50</b>	<b>11.377.303,85</b>

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

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

### I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Aufgrund der nationalen Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds) und der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die Habona 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 4.461 auf TEUR 86.037 (Vorjahr: TEUR 81.576) und resultiert maßgeblich aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres.

#### Aktiva

Bei den **Beteiligungen** (TEUR 86.106; Vorjahr: TEUR 83.592) handelt es sich um die Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG (TEUR 80.902; Vorjahr: TEUR 78.855) sowie die Habona Beteiligungs 06 GmbH (TEUR 5.204; Vorjahr: TEUR 4.737).

#### Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital <sup>*)</sup> EUR	erworben am:
Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,9%	75.243.210,30	19.07.2017
Habona Beteiligungs 06 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	4.910.325,34	07.07.2017

<sup>\*)</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 15; Vorjahr: TEUR 239). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

**Forderungen an Beteiligungsgesellschaften** (TEUR 528; Vorjahr: TEUR 197) bestehen in Höhe von TEUR 391 (Vorjahr: TEUR 197) gegenüber der Objektgesellschaft und in Höhe von TEUR 137 (Vorjahr: TEUR 0) gegenüber der Beteiligungsgesellschaft.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** (TEUR 128; Vorjahr: TEUR 11) haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

## Passiva

Die **Rückstellungen** (TEUR 235; Vorjahr: TEUR 279) betreffen mit TEUR 132 Rückstellungen für Verwaltungsvergütung sowie mit TEUR 50 Rückstellungen für die Vergütung der Verwahrstelle.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** (TEUR 159; Vorjahr: TEUR 0) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** (TEUR 346; Vorjahr: TEUR 2.185) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und betreffen im Wesentlichen mit TEUR 150 sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Beteiligungsgesellschaft sowie mit TEUR 192 Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung.

Das **Eigenkapital** weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (TEUR 74.606; Vorjahr: TEUR 78.447) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung (TEUR 11.426; Vorjahr: TEUR 3.129) 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 Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH gehalten, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben.

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

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>31.12.2022</b>
	<b>EUR</b>
<b>Kommanditisten</b>	
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>81.575.594,43</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-4.770.870,14
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	929.376,37
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	8.303.243,13
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>86.037.343,79</b>

## Verwendungsrechnung zum 31.12.2022

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	929.376,37	933.612,15
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-929.376,37	-933.612,15
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	-11.620.735,69	-	-	-	929.376,37	-10.691.359,32
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-14.137.334,59	-	-4.770.870,14	-	-	-18.908.204,73
<b>B. Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus aus der Neubewertung</b>	3.128.529,71	-	-	8.303.243,13	-	11.431.772,84
<b>Summe Kapitalkonten</b>	<b>81.575.594,43</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.770.870,14</b>	<b>8.303.243,13</b>	<b>929.376,37</b>	<b>86.037.343,79</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 -10.691) gebucht. Eine Nachschusspflicht entsteht hierdurch nicht.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht (TEUR -18.908).

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

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

#### IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

##### Erträge

**Zinsen und ähnliche Erträge** (TEUR 1.838; Vorjahr: TEUR 1.836) betreffen im Wesentlichen Beteiligungserträge.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** (TEUR 35; Vorjahr: TEUR 31) betreffen mit TEUR 8 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

##### Aufwendungen

Die **Verwaltungsvergütung** (TEUR 504; Vorjahr: TEUR 494) betrifft die Vergütung der KVG.

Unter der **Verwahrstellenvergütung** (TEUR 61; Vorjahr: TEUR 60) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** beinhalten die Prüfungskosten der Gesellschaft (TEUR 16; Vorjahr: TEUR 23).

Die **Sonstigen Aufwendungen** (TEUR 362; Vorjahr: TEUR 357) setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige Aufwendungen</b>	<b>2022 TEUR</b>	<b>2021 TEUR</b>
Haftungsvergütung	126	126
Treuhandvergütung	101	101
Rechts- und Beratungskosten	45	46
Gewerbesteuer	0	0
Übrige	90	84
<b>Summe</b>	<b>362</b>	<b>357</b>

Die **Zeitwertänderung** (TEUR 8.303; Vorjahr: TEUR 10.444) resultiert aus einem nicht realisierten Ertrag 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 2022

### Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2022 der KVG

gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR 22.647.705,63
davon fix:	EUR 18.654.034,85
davon variabel:	EUR 3.993.670,78

Zahl der Mitarbeiter der KVG (durchschnittlich): 298

### Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2022 der KVG

gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	EUR 1.499.795,12
--	------------------

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

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

Anteilswert (EUR)	851,96
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 80.902	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung **	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgroße (m²)	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale
							Gewerbe (m²)	Wohnen (m²)	
<b>Deutschland</b>									
							erworben am: 19.07.2017		
							Beteiligungsquote: 94,90 %		
1.	94347 Ascha Baronholz 1	G	H	07.07.2018	2018	7.497	1.643	0	-
2.	95511 Mistelbach Johann-Feilner-Straße 10	G	H	04.08.2018	2016	7.200	1.535	0	-
3.	52224 Stolberg-Gressenich Gressenicher Str. 200	G	H	04.08.2018	2017	5.575	1.200	0	-
4.	44357 Dortmund Westerfelder Straße 32	G	H	24.08.2018	1980/ 2015	5.195	1.557	0	-
5.	59514 Welver Ladestraße 30	G	H	09.08.2018	1997/ 2017	6.187	2.400	0	-
6.	17268 Templin Vietmannsdorfer Straße 2	G	H	26.09.2018	2008	11.982	3.105	0	-
7.	97702 Münnersstadt Bahnhofstraße 3	G	H	02.10.2018	2008/ 2018	6.704	1.409	0	-
8.	76448 Durmersheim Robert-Bosch-Straße 6	G	H	01.10.2018	2014	3.675	1.150	0	-
9.	37308 Geismar Friedenstraße 2a	G	H	03.11.2018	2012	7.480	1.151	0	-
10.	07318 Saalfeld-Gornsdorf Finkenweg 1	G	H	03.11.2018	2015	4.829	1.200	0	-
11.	45327 Essen Katernberger Str. 42	G	HW	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 Wilhermsdorf Bahnhofstraße 2	G	H	18.12.2018	2018	13.289	4.059	0	-
14.	97508 Grettstadt Industriestraße 18	G	H	29.12.2018	2006/ 2018	5.362	1.184	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	1.277	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	1.308	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	1.569	0	-
23.	92237 Sulzbach-Rosenberg Hauptstr. 38	G	H	17.05.2019	2018	5.166	1.429	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	1.397	0	-
34.	34477 Twistetal-Berndorf Arolser Str.	G	H	06.12.2019	2018	12.175	1.844	0	-
35.	59964 Medebach Oberstraße 47	G	HW	18.12.2019	2003	6.540	2.755	496	-
36.	36289 Friedewald Höhnebacher Str. 34	G	H	21.12.2019	2019	5.033	1.418	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	7.131	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	4816,38	0	-
42.	52538 Seifkant Högner-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 Mietverträge <sup>1)</sup> Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit (in Jahren)	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% 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	11	3.410	206	36	55
2.	95511 Mistelbach Johann-Feilner-Straße 10	0,0	11	2.850	178	34	58
3.	52224 Stolberg-Gressenich Gressenicher Str. 200	0,0	10	3.070	166	35	46
4.	44357 Dortmund Westerfelder Straße 32	0,0	6	3.510	227	27	47
5.	59514 Welver Ladestraße 30	0,0	10	6.280	374	35	45
6.	17268 Templin Vietmannsdorfer Straße 2	0,0	7	6.460	418	26	49
7.	97702 Münnersstadt Bahnhofstraße 3	0,0	11	2.990	194	31	60
8.	76448 Durmersheim Robert-Bosch-Straße 6	0,0	7	2.300	157	32	56
9.	37308 Geismar Friedenstraße 2a	0,0	5	1.510	123	30	65
10.	07318 Saalfeld-Gornsdorf Finkenweg 1	0,0	8	2.280	165	33	59
11.	45327 Essen Katernberger Str. 42	0,0	9	4.860	273	31	58
12.	96224 Burkunstadt Auwiese 6	0,0	12	2.980	182	36	58
13.	91452 Wilhermsdorf Bahnhofstraße 2	0,0	9	8.500	506	35	57
14.	97508 Grettstadt Industriestraße 18	0,0	11	2.040	135	31	62
15.	96257 Redwitz Flurstraße 9	0,0	14	2.750	169	36	57
16.	55291 Saulheim Ritter-Hundt-Straße 1	0,0	10	2.570	161	30	51
17.	34281 Gudensberg Freiheit 19/19a	0,0	7	3.780	241	33	57
18.	47546 Kalkar Bahnhofstraße 46	0,0	11	3.310	203	29	53
19.	31535 Neustadt am Rübenberge Steinweg 55	0,0	11	1.860	115	36	56
20.	66578 Schiffweiler Auf der Brück 3	0,0	11	2.770	179	33	55
21.	86868 Mittelneufnach Augsburger Str. 45	0,0	12	2.540	159	37	58
22.	37186 Moringen Northeimer Straße 20	0,0	14	3.230	198	36	56
23.	92237 Sulzbach-Rosenberg Hauptstr. 38	0,0	11	3.200	206	31	57
24.	93098 Mintraching Aukofener Straße 15a	0,0	12	3.630	213	37	53
25.	15898 Neuzelle Lindenpark 2	0,0	11	2.910	188	35	51

26.	15374 Müncheberg Ernst-Thälmann-Straße 22	0,0	6	3.070	211	23	35
27.	06449 Aschersleben Judith-Resnik-Straße 1	0,0	11	2.630	166	33	56
28.	86465 Welden Uzstraße 38	0,0	12	3.050	181	37	52
29.	17036 Neubrandenburg Juri-Gagarin-Ring 28	0,0	12	3.800	214	32	50
30.	99510 Apolda An der Goethebrücke 35	0,0	11	2.850	190	31	62
31.	37130 Gleichen Am Rischenplatz 1	0,0	12	2.580	160	37	56
32.	19075 Pampow Ahornstr. 38-44, 46, 48-50/Eschenweg 70, 72-78	0,0	9	7.190	467	27	60
33.	98574 Schmalkalden Kasslerstraße	0,0	12	2.630	163	38	54
34.	34477 Twistetal-Berndorf Arolser Str.	0,0	11	4.110	238	36	51
35.	59964 Medebach Oberstraße 47	0,0	10	6.720	390	32	53
36.	36289 Friedewald Höhnebacher Str. 34	0,0	9	2.260	141	37	49
37.	59581 Warstein Möhnestr. 144	0,0	12	3.860	213	37	50
38.	59269 Beckum Sternstr. 30	0,0	9	6.910	341	33	45
39.	46537 Dinslaken Gerhard-Malina-Str. 2	0,0	10	10.400	577	30	51
40.	41849 Wassenberg Jülicher-Str. 4	0,0	9	5.170	288	32	43
41.	47551 Bedburg-Hau Norbertstr. 2, 2a	0,0	6	8.950	513	30	51
42.	52538 Seifkant Högner-Weg 1	0,0	5	8.040	481	30	53
43.	32791 Lage Landwehrstr. 25	0,0	6	3.515	208	31	47
44.	02994 Bernsdorf Dresdner Str. 13	0,0	12	3.170	201	37	48
45.	84107 Wehmichl Hauptstr. 37	0,0	13	2.560	152	38	62

<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*
2022**	EUR 86.037.343,79	EUR 851,96
2021**	EUR 81.575.594,43	EUR 807,78
2020**	EUR 75.123.280,93	EUR 743,89

\* Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital

\*\*Inklusive 25 Gründungskommanditisten

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2022 EUR 86.037.343,79.

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

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

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR	83.806.469,11
= Gesamtkostenquote *)	%	1,13
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	503.856,21
Beratervergütung inkl. Property Management Fee	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG	EUR	60.950,00

\*) Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen. Die KVG gewährt keine sogenannte Vermittlungsfolgeprovision an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Fonds an sie geleisteten 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 2022 in Höhe von TEUR 2.283 wurde planmäßig im Januar 2023 an die Anleger ausgezahlt, so dass bislang stets planmäßig ausgeschüttet werden konnte.

Bis zum Testatsdatum liegen für fünf der im Bestand befindlichen Immobilien neue Verkehrswertgutachten vor. Demnach verringert sich der Verkehrswert für diese fünf Immobilien um durchschnittlich 3,0%. Unter Beachtung der gesamtwirtschaftlichen Lage kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Jahresverlauf 2023 auch für die weiteren Immobilien teilweise ein Wertrückgang ergibt. Dem steht ein Wertzuwachs für die indexierten Mietverträge gegenüber, soweit die Inflation weiter ansteigt.

Eschborn, den 5. Mai 2023

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

### *Sonstige Informationen*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

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

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

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

#### *Prüfungsurteil*

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, zum 31. Dezember 2022 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

#### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

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

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

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

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

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

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

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

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 2023

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 2023

gez. Johannes Palla

gez. Guido Küther