

**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07
GmbH & Co. geschlossene Investment KG,
Frankfurt am Main**

Jahresbericht zum 31. Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

Seite

Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis.....	3
Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2023.....	4
1. Grundlagen der Gesellschaft	4
2. Tätigkeitsbericht der KVG	4
3. Wirtschaftsbericht.....	10
4. Risikobericht.....	17
5. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr.....	20
Bilanz.....	21
Gewinn- und Verlustrechnung.....	22
Anhang.....	23
I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen	23
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	23
III. Erläuterungen zur Bilanz.....	24
IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	27
V. Sonstige Angaben.....	28
VI. Nachtragsbericht.....	33
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	34
Bilanzzeit	42

Abkürzungsverzeichnis

AIF	Alternativer Investmentfonds Habona Fonds 07
AIFM-VO	Alternative Investment Fund Managers Directive Verordnung
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
d.h.	das heißt
DerivateV	Derivateverordnung
Fondsgesellschaft	Habona Fonds 07
Gesellschaft	Habona Fonds 07
Habona Fonds 07	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main
HANSAINVEST	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg
HGB	Handelsgesetzbuch
i.d.R.	in der Regel
i.H.v.	in Höhe von
i.V.m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung - KARBV) vom 16. Juli 2013
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST
Mrd.	Milliarden
Nettoinventarwert	Fondsvermögen
Objektgesellschaft	Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main
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 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

1. Grundlagen der Gesellschaft

Struktur der Gesellschaft

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, ist als Personengesellschaft in Form einer doppelstöckigen GmbH & Co. KG organisiert. Die Geschäftsführung obliegt der HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, die als Kommanditistin am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist. Geschäftsführer der HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH sind Oliver Grimm und Fabian Sass. Die Laufzeit des AIF ist befristet auf den 30. Juni 2032.

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

2. Tätigkeitsbericht der KVG

Vertriebsphase

Ab März 2020 begann die Vertriebsphase des AIF. Insgesamt wurden TEUR 70.121 Kommanditkapital (zzgl. Agio in Höhe von TEUR 2.180) bis zum Bilanzstichtag eingeworben.

Anlageziele und Anlagestrategien des AIF

Der AIF verfolgt das Anlageziel – mittelbar über die Tochtergesellschaft Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG als Objektgesellschaft – des Erwerbs, der Vermietung und des Verkaufs von in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien, die primär an Discounter und Vollversorger an solitären Standorten oder an Nahversorgungszentren vermietet sind.

Grundsätzlich kommen Standorte für Immobilienobjekte in allen deutschen Bundesländern in Betracht. Es wird nicht mehr als 40% des investierten Kapitals in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Brandenburg investiert. Der AIF wird ausschließlich in großflächigen Einzelhandel mit vermietbaren Gesamtflächen ab 800 m² investieren. Der Anteil der Einzelhandelsnutzung am Gesamtobjekt wird nicht unter 70% der jeweiligen Gesamtfläche liegen.

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 12 Jahre betragen.

Im Falle von neu erbauten Immobilienobjekten kann es sich auch um Objekte handeln, die noch im Bau befindlich sind oder mit deren Bau in Kürze (d.h. innerhalb eines Zeitraumes von zwölf Monaten ab Kaufvertragsschluss) begonnen wird. In diesen Fällen muss das Baurecht gesichert sein oder die Baugenehmigung vorliegen und der Projektentwickler/Verkäufer muss von angemessener Bonität (d.h. es dürfen keine Informationen über mögliche Zahlungsschwierigkeiten bekannt sein) sein. Projektentwicklungsrisiken werden in diesen Fällen vom AIF nicht übernommen, Kaufpreisfälligkeit ist in

diesen Fällen erst mit vollständiger Fertigstellung und im Wesentlichen mängelfreier Abnahme durch den AIF und den Mieter gegeben. Von einer „im Wesentlichen mängelfreien Abnahme“ ist immer dann auszugehen, wenn der Mieter (im Fall von mehreren Mietern alle Mieter) sich bereit erklärt hat, die Immobilie zu beziehen und die volle Miete zu zahlen.

Die verfügbare Liquidität soll an die Anleger ausgeschüttet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der geschäftsführenden Kommanditistin 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 18. Dezember 2019 ein externer Verwaltungsvertrag mit der HANSAINVEST als Service-KVG abgeschlossen. Der Vertrag kann nach Ablauf eines Jahres von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende ordentlich gekündigt werden. Das Recht jeder Partei zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

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

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

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

Die von der KVG zu erbringenden Leistungen werden wie folgt vergütet: Für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und das Anlegermanagement des Fonds erhält die KVG eine einmalige Vergütung in Höhe von 2,8% (zzgl. Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals. Für die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, Durchführung administrativer Tätigkeiten sowie sonstige Aufgaben erhält die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von 0,51% p.a. des Nettoinventarwertes des Fonds, mindestens jedoch EUR 50.000 p.a. Im Falle der Liquidation durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder bei Vorliegen sonstiger Gründe erhält die KVG ab Liquidationseröffnung eine zusätzliche jährliche Vergütung in Höhe von 0,2% des Nettoinventarwertes des Fonds. Sämtliche Vergütungen erhöhen sich um die gesetzlich geschuldete Umsatzsteuer.

Übersicht über das Portfolio des AIF am Ende des Geschäftsjahres

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz	Wertansatz
			31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,0%	52.505.677,46	55.544.368,32

Wesentlich für die Geschäftsentwicklung des AIF ist die Beurteilung der Lage der Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG, die den Erwerb der Fondsimmobilien tätigt. Das Portfolio mit sämtlichen mittelbar gehaltenen Immobilien ist im Immobilienverzeichnis des Anhangs dargestellt.

Übersicht über die Anlagegeschäfte und Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Zum Bilanzstichtag beträgt das eingeworbene Kommanditkapital des AIF EUR 72,3 Mio. Im Geschäftsjahr 2023 wurden zwei Objekte angekauft. Das eingeworbene Eigenkapital wurde vollständig investiert.

Einfluss auf die Wertentwicklung hat die Objektgesellschaft. Die Umsatzerlöse der Objektgesellschaft wurden durch die weiteren Ankäufe und den dadurch erhöhten Immobilienbestand auf TEUR 5.368 gesteigert.

Der ordentliche Nettoertrag des AIF beträgt TEUR -47. Im Geschäftsjahr 2023 ergibt sich aufgrund der Bewertung der Beteiligung an der Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG ein nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von TEUR -282. 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 Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass die Mieter ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht oder nicht vollständig nachkommen.. Bezüglich weiterer Risiken verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht.

Angaben über schwer liquidierbare Vermögensgegenstände gemäß Artikel 108 AIFM-VO

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

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

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

Bewertungsverfahren

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

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

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

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

Hauck Aufhäuser 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:

Auslagerungsvertrag im Sinne des § 36 KAGB über Teileleistungen der Portfolioverwaltung	
Dienstleister	Habona Invest Asset Management GmbH
Vertragsschluss	18. Dezember 2019
Laufzeit/Kündigung	Feste Laufzeit bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft (Beendigung der Desinvestitionsphase)
Vertragliche Pflichten	Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Beratung beim An- und Verkauf, dem Bauprozess, der laufenden Anlagenverwaltung und Objektverwaltung.
Vergütung	0,84% (inkl. Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im Geschäftsjahr

Vertriebsvereinbarung

Dienstleister	Habona Invest Service GmbH
Vertragsschluss	18. Dezember 2019
Laufzeit/Kündigung	Unbestimmte Laufzeit; Kündigung nach drei Jahren mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende bzw. Kündigung aus wichtigem Grund
Vertragliche Pflichten	Nichtexklusive Beauftragung, für die Fondsgesellschaft Emissionskapital in Höhe von bis zu EUR 50 Mio. bzw. EUR 100 Mio. bei Anlegern in Deutschland zu platzieren.
Vergütung	7% des durch sie platzierten Emissionskapitals für die Eigenkapitalbeschaffung; 1% des durch sie platzierten Emissionskapitals für Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten; 5% Abwicklungsgebühr (als Abwicklungsgebühr wird dem Dienstleister das von den Anlegern gezahlte Agio weitergeleitet).

Scouting-Vertrag

Dienstleister	Habona Invest GmbH
Vertragsschluss	18. Dezember 2019
Laufzeit	Feste Laufzeit bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft
Vertragliche Pflichten	Finanzierungs-Scouting: Suche nach geeigneten Finanzierungsangeboten für die Objektgesellschaft, Immobilien Scouting: Identifizierung geeigneter Immobilienobjekte durch Marktsichtung, Käufer-Scouting: Findung geeigneter Käufergruppen im Rahmen der Desinvestitionsphase
Vergütung/ Fälligkeit	Finanzierungs-Scouting: EUR 100.000,00 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) bei Darlehen mit einem Volumen von bis zu EUR 42,484 Mio. Sofern darüber hinaus Darlehen aufgenommen werden, beträgt die Vergütung 0,25% (zzgl. Umsatzsteuer) des Darlehensbetrages. Die Gebühr wird mit Unterzeichnung des Darlehensvertrages fällig. Immobilien-Scouting: 2,5% (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettokaufpreises der jeweiligen Immobilie. Die Vergütung wird nach Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages fällig. Käufer-Scouting: 2% (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoverkaufspreises einer Immobilie. Die Vergütung wird nach Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages fällig.

Verwahrstellenvertrag

Dienstleister	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Vertragsschluss	10. September 2014 und 26. August 2019
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	0,0725% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, (zzgl. Umsatzsteuer) mindestens jedoch EUR 15.000 (zzgl. Umsatzsteuer).
Haftung	Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach § 88 KAGB.

Vertrag über die externe Verwaltung

Dienstleister	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Vertragsschluss	18. Dezember 2019
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	Laufende Vergütung in Höhe von 0,51% p.a. des Nettoinventarwertes des AIFs (zzgl. Umsatzsteuer), pro rata temporis
Haftung	HANSAINVEST haftet für Vorsatz und Fahrlässigkeit.

Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Dienstleister	ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH
Vertragsschluss	18. Dezember 2019
Laufzeit/Fälligkeit	Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Mit Abwicklung/ Vollbeendigung der Gesellschaft endet das Treuhandverhältnis automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
Vertragliche Pflichten	ProRatio verwaltet die Beteiligung des Habona Fonds 07 im Sinne einer uneigennütigen Verwaltungstreuhand.
Vergütung/Fälligkeit	Für die Betreuung und Verwaltung der Anleger in der Platzierungsphase (bis Fondsschließung) erhält ProRatio von der Gesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,2% (zzgl. Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals („Initialvergütung“). Für die laufende Anlegerverwaltung, die ProRatio allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, erhält ProRatio eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,26% der Bemessungsgrundlage (inkl. Umsatzsteuer) im jeweiligen Geschäftsjahr. ProRatio ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.
Haftung	Der Vertragspartner haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

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

- Grundstückskaufverträge
- Finanzierungsverträge
- Objektverwaltungsvertrag
- Mietverträge.

Interessenkonflikte

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

Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die KVG unter anderem folgende 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 oder der Schweiz ansässige Privatpersonen, Firmen und Stiftungen. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens EUR 10.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag („Agio“) beträgt 5% der Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Treuhandkommanditistin ist die UwtWfyt %yjzjwgjwfyzsl%zsi%Wjzmfisi%Ljxjoxhmfky&r gM, 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 Rahmenbedingungen

Die Corona-Pandemie und die Energiekrise haben in Europa und insbesondere in Deutschland deutliche Spuren hinterlassen. Die deutsche Wirtschaftsleistung liegt derzeit nahezu auf demselben Niveau wie zu Beginn der Corona-Pandemie vor knapp vier Jahren. Deutschland verzeichnet damit seit Beginn der Corona-Pandemie das geringste Wachstum aller Volkswirtschaften des Euro-Raums. Zwar kam Deutschland zunächst noch vergleichsweise gut durch die Corona-Pandemie. Während der Energiekrise entwickelte sich die deutsche Wirtschaft jedoch sehr schwach. Gegenüber dem Vorjahr dürfte die Wirtschaftsleistung im aktuellen Jahr schrumpfen und im kommenden Jahr deutlich langsamer wachsen als in den 2010er-Jahren. Die aktuelle Entwicklung ist angesichts der im vergangenen Jahr stark gestiegenen Energiepreise und des hohen Anteils der energieintensiven Industriezweige an der deutschen Bruttowertschöpfung nicht überraschend. Ein noch tieferer Einbruch konnte durch die umfangreichen wirtschaftspolitischen Maßnahmen zur Umstellung der Energieversorgung und zur Abfederung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Energiekrise verhindert werden. Zudem zeigten sich die Unternehmen und privaten Haushalte anpassungsfähig. Allerdings deutet die im Jahresgutachten präsentierte Mittel- und Langfristprojektion des deutschen Produktionspotenzials, unabhängig von der aktuellen konjunkturellen Schwäche, auf deutliche Wachstumshemmnisse für die kommenden Jahrzehnte hin. Diese Hemmnisse zeichnen sich bereits seit vielen Jahren ab und wurden bisher nicht ausreichend adressiert. Erstens ist absehbar, dass durch die demografische Alterung der Anteil der 20- bis 64-Jährigen an der Gesamtbevölkerung sinken wird und das inländische Arbeitsvolumen zurückgeht. Zweitens sind das Produktivitätswachstum und das Wachstum des Kapitalstocks, aber auch der Modernitätsgrad des Kapitalstocks, seit Jahrzehnten rückläufig. Dies spiegelt sich in den niedrigen

und gesunkenen Gründungsraten und der geringen Verfügbarkeit von Wagniskapital für junge Wachstumsunternehmen wider. Deutschland droht somit eine Alterung nicht nur seiner Bevölkerung, sondern auch seiner industriellen Basis.

3.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die sich schnell gewandelten Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes haben dazu geführt, dass Käufer Preiserwartungen entwickelt haben, die Verkäufer nicht mitgehen wollen oder können. Solange Cashflows ausreichen, um bestehende Kreditlinien und Renditeziele bedienen zu können, können Bestandshalter Verkäufe hinauszögern. Aus diesen Umständen ging die Zahl der Transaktionen im Jahr 2023 deutlich zurück. Nach Zahlen von Savills wurden in Deutschland im letzten Jahr Immobilien für insgesamt nur noch knapp 29 Mrd. EUR gehandelt. Der Vorjahreswert wurde damit um 56% unterschritten und besiegelte damit das schlechteste Investmentjahr seit 2010.

Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien hat sich 2023 dem Abwärtstrend der Immobilieninvestmentmärkte nicht entziehen können. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 5,5 Milliarden Euro wurde ein Rückgang von vier Milliarden Euro beziehungsweise 42 Prozent im Vergleich zum Vorjahr verbucht. Ein niedrigeres Jahresergebnis gab es zuletzt 2009 mit etwa 2,9 Milliarden Euro.

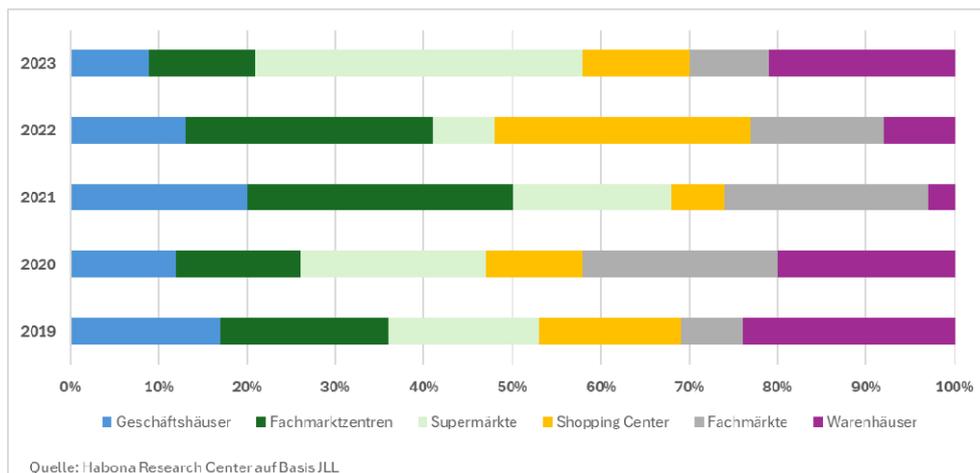
Das Volumen wäre noch geringer gewesen, wenn nicht die thailändische Central Group die Anteile der Signa am KaDeWe übernommen hätte.

Das Nahversorgungssegment zeigt sich auch im aktuell fragilen gesamtwirtschaftlichen Umfeld robust und anpassungsfähig. Der Wettbewerb durch den Onlinehandel ist de facto nicht gegeben. Die Krisenresilienz der Nahversorgung mit steigenden Mieten und wachsenden Umsätzen ihrer bonitätsstarken Mieter trägt zur hohen Attraktivität dieser Produktkategorie bei Anlegern bei. Trotz wieder attraktiver Angebotspreise infolge der Zinswende halten sich institutionelle Investoren mit Immobilienankäufen generell zurück. Die Zahl der Transaktionen ging deshalb auch im Nahversorgungssegment spürbar zurück.

Mit dem Rückzug institutioneller Investoren gingen vor allem großvolumige Transaktionen deutlich zurück. Lediglich sieben Käufe über 100 Millionen Euro wurden 2023 abgeschlossen, nachdem es 2022 mit 15 Transaktionen noch mehr als doppelt so viele waren. Bis institutionelle Investoren sich wieder auf den Immobilienmarkt wagen, werden voraussichtlich Family Office und inhabergeführte Investoren mit freiem Eigenkapital und kurzen Entscheidungswegen sowie Eigennutzer die Preiskorrektur für den Neueinstieg mit vielversprechendem Rendite-Risiko-Profil nutzen.

Da Wertabschläge bei Nahversorgungsimmobilien im Vergleich zu anderen Nutzungsklassen bisher recht gering ausgefallen sind und ihre Veräußerung noch am ehesten den Erlöserwartungen von Verkäufern entspricht, hatte sich das Transaktionsgeschehen im Jahresverlauf 2023 wieder etwas belebt. Im klein- bis mittelvolumigen Marktsegment ging dies auf das Interesse privater Anleger ebenso wie das der Nutzer selbst zurück. Anders als institutionelle Investoren nutzten diese Anlegergruppen das schwache Umfeld als Chance zum Markteinstieg. Rückblickend fiel die REWE-Group im Jahr 2023 als aktivster Einkäufer von Lebensmittelmärkten auf. Eine im September 2023 vielfach überzeichnete REWE-Anleihe soll u.a. für weitere Ankäufe von eigengenutzten Lebensmittelmärkten verwendet werden. Zeitgleich erwarb ALDI-Süd über 70 Märkte von einem institutionellen Vermieter.

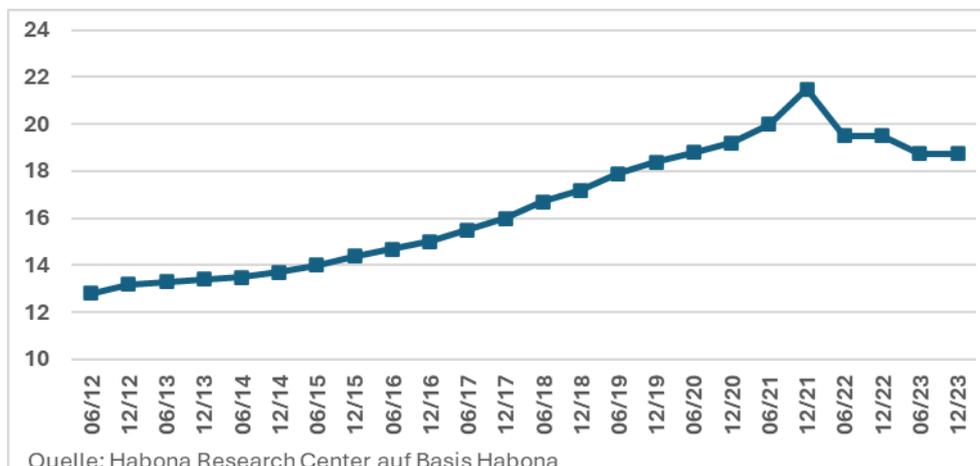
Handelsimmobilientransaktionen nach Nutzungsart in Prozent, 2019 - 2023



Segmentübergreifend gehen die führenden Transaktionsberater davon aus, dass die Preise für moderne Nahversorgungsimmobilien ihren Boden gefunden haben und dadurch eine wieder wachsende Transaktionsaktivität im späteren Jahresverlauf erwartet werden kann.

Die Spitzenrenditen für Nahversorgungsimmobilien stiegen im 4. Quartal 2023 um 10 Basispunkte auf 4,8 Prozent. Shoppingcenter verzeichneten eine Steigerung um 20 Basispunkte auf eine Rendite-spanne von 5,5 bis 5,9 Prozent je nach Produktqualität. Die Renditen für Geschäftshäuser hielten mit 4,0 bis 4,4 Prozent ebenso wie die von Fachmarktzentren mit 5,1 Prozent ihr Niveau. Transaktionen wurden zuletzt auch deshalb abgebrochen, weil sich Verkäufer von qualitativ hochwertigem Produkt nicht ohne Not trennen. Objekte und Portfolien mit erheblichen Qualitätseinschränkungen werden dagegen auch bei hohen Abschlägen bisher nur selten gehandelt. Es bleibt abzuwarten, wann die ersten opportunistischen Investoren am Markt sichtbar werden.

Angebotspreise für Nahversorgungsimmobilien, Vervielfältiger auf Basis Nettokaltmieten, Risikoklasse Core/Core plus, Single Deals, 2012 - 2023



Quellen: Habona Research Center (2024), Savills (2023) unter: www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/355627-0/markt-fur-handelsimmobilien-2023 sowie JLL (2020-2024) unter: www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick; jeweils aufgerufen am 29.05.2024

3.2 Geschäftsentwicklung

Der Vertrieb des AIF startete im März 2020. Das maximale Platzierungsvolumen betrug EUR 50 Mio. Gemäß § 4 Ziffer 5 i.V.m. Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, das maximale Platzierungsvolumen auf bis zu EUR 100 Mio zu erhö-

hen. Am 25. November 2020 beschloss die geschäftsführende Kommanditistin, den Platzierungszeitraum der Gesellschaft über den 1. Platzierungsabschnitt (30. November 2020) hinaus bis zum 30. Juni 2021 (2. Platzierungsabschnitt) zu verlängern. Im März 2021 wurde das maximale Platzierungsvolumen auf EUR 75 Mio erhöht.

Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital beläuft sich auf EUR 72,3 Mio. inklusive Agio in Höhe von EUR 2,2 Mio. Der AIF hat für das Geschäftsjahr 2023 ein Ergebnis von TEUR -47 (Vorjahr: TEUR -153) realisiert. Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR -282 (Vorjahr: TEUR 2.804). Somit ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -329 (Vorjahr: TEUR 2.651).

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt Ausschüttungen in Höhe von TEUR 3.164 getätigt.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 2 Grundstücke und Gebäude von der Objektgesellschaft erworben. Damit besteht das Portfolio im Berichtszeitraum aus 23 Immobilien. **Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung**

Maßgeblich für die Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung des AIF ist neben der Beurteilung der Lage der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG die Beurteilung der Lage der Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG, die den Erwerb der Fondsimmobiliën tätigt. Aus diesem Grund wird nachfolgend die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung nach HGB der Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG tabellarisch dargestellt und die einzelnen Positionen erläutert.

Aktiva	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Sachanlagen	95.670.435,14	88.704.172,24
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	153.842,50	320.147,42
Sonstige Vermögensgegenstände	107.979,06	8.382,79
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	6.086.303,85	8.936.098,44
Rechnungsabgrenzungsposten	138.035,00	157.763,00
	102.156.595,55	98.126.563,89
Passiva		
Eigenkapital	53.699.977,60	56.456.480,67
Rückstellungen	227.420,00	247.820,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.987.713,83	41.126.783,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.323,85	1.206,18
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	38.905,37
Sonstige Verbindlichkeiten	226.662,99	241.234,33
Rechnungsabgrenzungsposten	497,28	14.134,08
	102.156.595,55	98.126.563,89

Die Erhöhung der Sachanlagen betrifft insbesondere den Erwerb von 2 bebauten Grundstücken.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Forderungen gegenüber Mietern der Objekte.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen Umsatzsteuerforderungen.

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

	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.
	2023	2022
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	5.367.841,01	4.399.668,97
Sonstige betriebliche Erträge	22.249,65	34.681,00
Materialaufwand	-539.378,06	-537.017,97
Abschreibungen	-2.625.099,86	-2.128.523,42
sonstige betriebliche Aufwendungen	-628.430,28	-689.191,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	33.412,96	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.015.201,04	-549.155,49
Sonstige Steuern	-119.710,83	-124.775,45
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	495.683,55	405.685,86
Einstellung in Gesellschafterkonten	-495.683,55	-405.685,86
Bilanzgewinn	0,00	0,00

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR 5.368 (Vorjahr: TEUR 4.400). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den vereinnahmten Mieterträgen neu erworbener Immobilien im aktuellen Geschäftsjahr und aus dem Geschäftsjahr 2022.

Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten wurden im Materialaufwand (TEUR 539; Vorjahr: TEUR 537) ausgewiesen, soweit sie mit den in den Umsatzerlösen ausgewiesenen Mieten in Zusammenhang stehen.

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 628 (Vorjahr: TEUR 689) betreffen im Wesentlichen Kosten für die laufende Objektverwaltung (TEUR 378), Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 105), Kosten für Objektgutachten (TEUR 57) sowie Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 36).

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

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 496, der in die Gesellschafterkonten eingestellt worden ist, sodass ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 0 resultiert.

3.3 Ertragslage

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

	2023	2022
	EUR	EUR
Erträge	886.492,19	726.285,42
Aufwendungen	-932.997,85	-879.223,64
Ordentlicher Nettoertrag	-46.505,66	-152.938,22
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-46.505,66	-152.938,22
Zeitwertänderungen (Aufwendungen aus der Erst- und Neubewertung der Immobilien)	-282.187,79	2.803.595,84
Ergebnis des Geschäftsjahres	-328.693,45	2.650.657,62

Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus Weiterbelastungen an die Objektgesellschaft (TEUR 378) und Gewinnanteilen aus der Objektgesellschaft (TEUR 496). Die negativen Zinsen aus Einlagen reduzierten die Erträge um TEUR 7. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 1 enthalten.

Die Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Fremdleistungen zur Weiterbelastung an die Objektgesellschaft (TEUR 378), der Verwaltungsvergütung der KVG (TEUR 278) und der Treuhandvergütung (TEUR 70).

Die negative Zeitwertänderung in Höhe von TEUR -282 resultiert aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG auf Basis der KVG-Bewertungsrichtlinie bzw. der Verkehrswerte des Immobilienvermögens, das in der Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG bilanziert ist. Die negative Zeitwertänderung resultiert insbesondere aus Neubewertungen auf Ebene der Objektgesellschaft. Strukturbedingt werden die Anschaffungsnebenkosten der Objekterwerbe nach KAGB/KARBV nicht aktiviert.

3.4 Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Fondsgesellschaft stattet die Objektgesellschaft Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG mit dem für die Investitionen erforderlichen Kapital aus. Die Objektgesellschaft tätigt sodann die Immobilieninvestitionen. Zusätzlich wird die Objektgesellschaft zum Erwerb der Einzelhandelsgrundstücke langfristige Darlehen aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilienobjekte ist auf Ebene der Objektgesellschaft eine langfristige Fremdfinanzierung vorgesehen. Es dürfen Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden. Die Fondsgesellschaft selbst wird keine Fremdfinanzierungen abschließen. Eine detaillierte Beschreibung der Kapitalkontenentwicklung der Komplementäre und Kommanditisten ist im Anhang dargestellt.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für 2 Einzelhandelsobjekte in der Objektgesellschaft. Bezüglich der Einzelhandelsobjekte verweisen wir auf das Immobilienverzeichnis im Anhang dieses Berichts.

Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 116. Die Liquidität der Objektgesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 6.086. Die Liquidität des AIF ist gesichert.

Die Einnahmen aus Mieten und Betriebskosten in der Objektgesellschaft übersteigen die laufende Bewirtschaftung der Immobilienobjekte sowie die Zinsaufwendungen der Objektgesellschaft, so dass sich für das Geschäftsjahr 2023 insgesamt ein positiver Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt.

3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden des AIF zum 31. Dezember 2023 dem Vermögen und den Schulden zum 31. Dezember 2022 gegenübergestellt:

Aktiva	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Beteiligungen	52.505.677,46	55.544.368,32
Barmittel und Barmitteläquivalente	115.620,21	568.693,17
Forderungen	109.800,00	207.689,25
	52.731.097,67	56.320.750,74
Passiva		
Rückstellungen	241.130,00	180.365,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.380,00	43.034,54
Sonstige Verbindlichkeiten	5.551,82	122.364,24
Eigenkapital	52.482.035,85	55.974.986,96
	52.731.097,67	56.320.750,74

Die Veränderungen in den Aktiva der Bilanz betreffen im Wesentlichen die Erhöhung des Wertes der Beteiligungen. Der AIF hat das Eigenkapital teilweise an die Objektgesellschaft weitergegeben. Das Eigenkapital reduzierte sich im Geschäftsjahr um TEUR 3.493, insbesondere aufgrund der getätigten Entnahmen (TEUR -3.164) und der Neubewertungen auf Ebene der Objektgesellschaft (TEUR -282).

3.6 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren, worüber der AIF gesteuert wird, ist die **Liquidität**. Es verbleiben zum Stichtag liquide Mittel in Höhe von TEUR 116. Der Fonds hat im Geschäftsjahr 2023 Investitionen über die Objektgesellschaft getätigt und insgesamt 2 Objekte erworben. Bezüglich der Veränderung der Liquidität verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Finanzlage“ dieses Berichts.

Der laufende **Cash Flow** aus der Vermietungstätigkeit der Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG ist aus heutiger Sicht ausreichend, um die Bewirtschaftungskosten der Immobilien, zukünftige Zins- und Tilgungsleistungen gegenüber dem Kreditinstitut sowie die geplanten Ausschüttungen gegenüber den Anlegern zu leisten.

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das eingeworbene **Eigenkapital**. Diese Position stellt eine der Finanzierungsquellen für die Immobilienankäufe dar. Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital inkl. Agio beträgt TEUR 72.301.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Objektgesellschaft Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG steigert mit dem Erwerb und der Vermietung von in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien, die an Discounter oder Vollversorger an freistehenden Standorten oder in Nahversorgungszentren vermietet sind, die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und anderen Gütern des täglichen Bedarfs in ländlicheren Regionen. Die Vitalität und Attraktivität von Städten und Gemeinden werden somit erhalten bzw. gesteigert.

4. Risikobericht

Risikomanagementsystem

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

Risikoarten

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

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

Unter **Zinsänderungsrisiken** wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände verstanden. Zinsänderungsrisiken werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Liquiditätsanlage und Fremdkapitalfinanzierung zu sehen. Aktuell sind die Zinsen der Darlehen überwiegend mit einer Laufzeit bis 30.12.2030 des Fonds fixiert und damit das Risiko begrenzt. Die Steuerung dieses Risikos obliegt dem Dienstleister des geschlossenen Fonds und wird durch die HANSAINVEST überwacht.

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

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

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

Das **Liquiditätsrisiko** ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme auf Grund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Der Dienstleister erstellt eine monatliche auf zwei Jahressicht rollierende Liquiditätsplanung, die die HANSAINVEST plausibilisiert. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung monatlich bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich Anlegerausschüttungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

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

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

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.

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

Das Risiko „**Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilienobjekte, Klumpenrisiko**“ besteht, da die Wertentwicklung einer Immobilie, ihre Haltedauer und ihr Verkaufszeitpunkt maßgeblich den Erfolg des AIFs und somit den Gesamtmittelrückfluss an den Anleger bestimmen. Es findet eine Beobachtung der Immobilienmärkte und der Immobilienpreise anhand der Verkehrswertgutachten und der Tilgungspläne statt (Kennzahl Loan to Value). Eine verstärkte Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft in einem bestimmten regionalen Markt kann sich besonders negativ auswirken, wenn sich gerade dieser Markt ungünstiger als prognostiziert entwickelt (Klumpenrisiko). Dieses Risiko

ko 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.

Das Risiko „**Einfluß von Veräußerungserlösen und Zeitpunkten auf die Renditeprognose**“ wurde als in der Berichtsperiode als nicht wesentlich eingestuft, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Immobilien veräußert werden soll. Bei Immobilien kann der Erneuerungs- und Instandhaltungsaufwand grundsätzlich höher ausfallen als ursprünglich prognostiziert. Bei Leerstand und Wechsel des Mieters können ansonsten umlagefähige Kosten nicht umgelegt werden. Hieraus können sich unvorhersehbare Kostenblöcke entwickeln. Dieses schlägt sich im Risiko „Laufende Bewirtschaftung und Instandhaltung“ nieder.

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

Risikoprofil

Das Risikoprofil des Fonds ergibt sich aus den mittelbar über die Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien und den Investitionsgrenzen, in denen die Gesellschaft den Fonds verwaltet. Die Gesellschaft beachtet dabei die in den Anlagebedingungen vom 09. Dezember 2019 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.

Frankfurt am Main, den 18. Juni 2024

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Fabian Sass

gez. Oliver Grimm

Bilanz zum 31.12.2023
Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co.
geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	52.505.677,46	55.544.368,32
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	115.620,21	568.693,17
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	38.905,37
b) Andere Forderungen	109.800,00	168.783,88
Summe Aktiva	52.731.097,67	56.320.750,74
B. Passiva		
1. Rückstellungen	241.130,00	180.365,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.380,00	43.034,54
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	731,25	506,25
b) Andere	4.820,57	121.857,99
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär		
Kapitalkonto Kommanditisten	3.506.050,00	3.506.050,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	68.794.905,00	68.794.905,00
c) Gewinnvortrag / Verlustvortrag ²		
Gewinn- und Verlustkonto Kommanditisten	-18.578.113,35	-15.260.917,47
d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-1.194.300,14	-912.112,35
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-46.505,66	-152.938,22
Summe Passiva	52.731.097,67	56.320.750,74

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023
Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co.
geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main

	2023 EUR	2022 EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	495.683,55	398.576,78
b) sonstige betriebliche Erträge	390.808,64	327.708,64
Summe der Erträge	886.492,19	726.285,42
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-278.132,23	-288.735,59
b) Verwahrstellenvergütung	-39.450,00	-40.950,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.790,00	-39.460,94
d) Sonstige Aufwendungen	-595.625,62	-510.077,11
Summe der Aufwendungen	-932.997,85	-879.223,64
3. Ordentlicher Nettoertrag	-46.505,66	-152.938,22
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-46.505,66	-152.938,22
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	-282.187,79	2.803.595,84
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-282.187,79	2.803.595,84
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-328.693,45	2.650.657,62

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Aufgrund der nationalen Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwaltung alternativer Investmentfonds) und der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, als geschlossener Investmentfonds nach dem KAGB zu behandeln.

Der Jahresabschluss der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Bestimmungen des KAGB sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt.

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

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

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

Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Passive latente Steuern wurden im Rahmen der Beteiligungsbewertung nicht angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Das **Fondsvermögen** verringerte sich im Berichtszeitraum um TEUR -3.493 auf TEUR 52.482 (Vorjahr: TEUR 55.975). Wir verweisen hierzu auf die im Anhang dargestellte Kapitalkontenentwicklung.

Aktiva

Bei den **Beteiligungen** (TEUR 52.506, Vorjahr: TEUR 55.544) handelt es sich um die Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG. Die Wertreduktion der Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus den Kapitaleinlöhnen des AIFs.

Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital ^{*)} EUR	erworben am:
Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,0%	53.699.977,60	26.09.2019

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

Wesentlich für die Geschäftsentwicklung des AIF ist die Beurteilung der Lage der Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG, die den Erwerb der Fondsimmobilien tätigt.

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist alleiniger Kommanditist der Habona Objekt 07 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 116, Vorjahr: TEUR 569). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

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

Passiva

Die **Rückstellungen** (TEUR 241; Vorjahr: TEUR 180) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für die laufende Objektverwaltung (TEUR 92; Vorjahr: TEUR 33), die Verwaltungsvergütung der KVG (TEUR 69; Vorjahr: TEUR 75), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 48; Vorjahr: TEUR 41) sowie Verwahrstellenvergütung (TEUR 28; Vorjahr: TEUR 30).

Das **Eigenkapital** weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (TEUR 53.676; Vorjahr: TEUR 56.887) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung (TEUR -1.194; Vorjahr: TEUR -912) aus.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist im Geschäftsjahr die Habona Management 07 GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main mit einem Stammkapital von EUR 25.000, die nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 70 von der Gesellschaft erhalten.

Das Kommanditkapital wird im Wesentlichen von der Treuhandkommanditistin UwtWfyt %Xyjzjwjjwf2 yzsl%zsi%wjmfsi%Ljxj%hmfk% gM, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben.

**Entwicklung des Fondsvermögens
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023**

	EUR
A. Komplementäre	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00
B. Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	55.974.986,96
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-3.164.257,66
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-46.505,66
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-282.187,79
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	52.482.035,85
C. Summe Eigenkapital	52.482.035,85

Verwendungsrechnung zum 31.12.2023

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-46.505,66	-152.938,22
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	46.505,66	152.938,22
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	Anfangs- bestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Vorabvergütungen und Zuweisungen EUR	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil EUR	End- bestand EUR
A. Komplementäre						
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	-	-	-	-	0,00
B. Kommanditisten						
Kapitalkonto I Einlagenkonto	3.506.050,00	-	-	-	-	3.506.050,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	68.794.905,00	-	-	-	-	68.794.905,00
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-10.588.485,91	-	-	-	-46.505,66	-10.634.991,57
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-4.825.369,78	-	-3.164.257,66	-	-	-7.989.627,44
C. Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-912.112,35	-	-	-	-282.187,79	-1.194.300,14
Summe Kapitalkonten	55.974.986,96	0,00	-3.164.257,66	0,00	-328.693,45	52.482.035,85

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

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

- Auf dem Einlagenkonto (Kapitalkonto I) wird die Hafteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 3.506).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage (TEUR 66.615) sowie das Agio (TEUR 2.180) gutgeschrieben.
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) wurde das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR -47) gebucht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht (TEUR -3.164).

Das nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung beträgt insgesamt TEUR -282.

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Fondsgesellschaft ist die Habona Management 07 GmbH, Frankfurt am Main.

Das Kommanditkapital wird im Wesentlichen von der Treuhandkommanditistin ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben. Die Habona Beteiligungs 07 GmbH und die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungs GmbH als Gründungskommanditisten sind mit einer Kommanditeinlage in Höhe von TEUR 14 bzw. TEUR 1 beteiligt. Die ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH ist mit einer Kommanditeinlage in Höhe von TEUR 1 beteiligt.

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

In den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** (TEUR 496; Vorjahr: TEUR 399) betreffen im Wesentlichen Beteiligungserträge.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** (TEUR 391; Vorjahr: TEUR 328) sind im Wesentlichen Erlöse aus der Weiterverrechnung (TEUR 377; Vorjahr: TEUR 315), Erträge aus der Auflösung von

Rückstellungen (TEUR 1; Vorjahr: TEUR 0) und Erträge aus Management-Fees (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 12) enthalten.

Aufwendungen

Die **Verwaltungsvergütung** (TEUR 278, Vorjahr: TEUR 289) betrifft die Vergütung der KVG.

Unter der **Verwahrstellenvergütung** (TEUR 39; Vorjahr: TEUR 41) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** beinhalten im Wesentlichen die Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 20; Vorjahr: TEUR 39).

Die **Sonstigen Aufwendungen** (TEUR 596; Vorjahr: TEUR 510) setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR	TEUR
Sonstige Aufwendungen	2023	2022
Fremdarbeiten	387	316
Treuhandvergütung	70	70
Rechts- und Beratungskosten	35	35
Haftungsvergütung	70	70
Übrige	34	18
Summe	596	510

Die **Zeitwertänderung** im Geschäftsjahr (TEUR -282, Vorjahr TEUR 2.803) resultiert aus einem nicht realisierten Verlust bei der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG.

V. Sonstige Angaben

Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr 2023

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2023 der KVG

gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR 26.098.992,75
davon fix:	EUR 21.833.751,56
davon variabel:	EUR 4.265.241,19

Zahl der Mitarbeiter der KVG (durchschnittlich): 332

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2023 der KVG

gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte): EUR 1.475.752,08

Höhe des gezahlten Carried Interest: EUR 0,00

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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 HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihre Geschäftsführung Herr Oliver Grimm und Herr Fabian Sass.

Als Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin sind bestellt:

Fabian Sass, Kaufmann
Oliver Grimm, Kaufmann

Registergericht und Handelsregisternummer gemäß § 264 Abs. 1a HGB

Die Gesellschaft ist registriert beim Handelsregister A des Amtsgerichts Frankfurt am Main mit der Nummer HRA 50964.

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

Anteilwert (EUR)	748,45
Umlaufende Anteile (Stück)	70.121*)

*) Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditanteil.

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Deutschland	Name, Rechtsform: Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG	Sitz: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main	erworben am: 26.09.2019	Beteiligungsquote: 100,0 %	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung **	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m ²)	Nutzfläche Gewerbe (m ²)	Nutzfläche Wohnen (m ²)	Ausstattungsmerkmale
						G	H						
1.		66509 Rieschw eiler-Mühlbach Am Markt 1	G	H	11.08.2020	2019	7.761	1.158	0	-			
2.		49479 Ibbenbüren Hellendoorner Str. 2	G	H	16.09.2020	2019	4.818	1.509	0	-			
3.		92439 Bodenw öhr Hauptstraße 42	G	H	01.10.2020	2009	6.318	1.436	0	-			
4.		53539 Kelberg-Zermüllen Hauptstraße 4	G	H	29.10.2020	2001/ 2018	7.671	1.361	0	-			
5.		53797 Lohmar Wahlscheider Str. 120	G	H	29.10.2020	2005	6.399	2.049	0	-			
6.		40822 Mettmann Flurstraße 16 -18	G	H	04.12.2020	2003	5.722	1.750	0	-			
7.		65326 Aarbergen Untig Mühl 2	G	H	18.12.2020	2020	9.502	2.549	0	-			
8.		17139 Malchin Rudolf-Fritz-Str. 25	G	H	04.03.2021	2014	4.156	1.119	0	-			
9.		96332 Pressig Forstamsstr. 2a	G	H	04.03.2021	2014	12.025	1.998	0	-			
10.		95131 Schw arzenbach am Wald Am Alten Gericht 2	G	H	04.03.2021	2014	11.484	2.083	0	-			
11.		04442 Zw enkau Leipziger Str. 110	G	H	04.03.2021	1991	5.484	1.391	0	-			
12.		58849 Herscheid Hohle Straße 3-5	G	H	28.04.2021	1984/ 2020	5.408	1.568	615	-			
13.		55469 Simmern Gemündener Straße 22	G	H	24.08.2021	2016	6.133	2.023	0	-			
14.		34225 Baunatal Knallhütter Straße 50, 52	G	H	01.10.2021	2018	6.700	1.381	0	-			
15.		99837 Werra-Suhl-Tal Werrastr. 5	G	H	20.10.2021	1993/ 1994	11.463	2.629	0	-			
16.		94239 Gotteszell Weiherhäuser 1 / Schulstr. 32	G	H	01.03.2022	2021	7.004	1.219	0	-			
17.		97854 Steinfeld In der Strüht 1 / 2	G	H	03.06.2022	2022	5.766	1.161	0	-			
18.		01616 Strehla An der alten Leimfabrik 1	G	H	12.02.2022	2002/ 2021	7.006	1.260	0	-			
19.		59063 Hamm Caldenhofer Weg 138A	G	H	22.06.2022	1994/ 2013	5.668	1.788	0	-			
20.		37639 Bevern Forster Straße 1, 3, 4, 7	G	H	31.08.2022	2022	7.124	2.151	0	-			
21.		01728 Bannew itz-Possendorf Poisentalstraße 2f	G	H	22.09.2022	2017/ 2022	4.548	1.460	0	-			
22.		92690 Pressath Bahnhofstraße 29	G	H	05.05.2023	2022	6.117	1.535	0	-			
23.		56379 Holzappel Hauptstraße 109	G	H	21.07.2023	2023	9.775	1.875	0	-			

Immobilienverzeichnis

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

	Lage des Grundstücks	Leerstands- quote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungs- dauer (in Jahren)	Fremd- finanzierungs- quote (% des VKW)
Lfd. Nr.	Deutschland						
	Name der Immobilien-Gesellschaft Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG	Beteiligungsquote: 100,0 %					
1.	66509 Rieschweiler-Mühlbach Am Markt 1	0,0	12	2.450	152	36	60,23
2.	49479 Ibbenbüren Hellendoorner Str. 2	0,0	11	3.100	179	36	54,89
3.	92439 Bodenwöhr Hauptstraße 42	0,0	9	3.100	198	26	47,69
4.	53539 Kelberg-Zermüllen Hauptstraße 4	0,0	8	3.890	169	31	45,03
5.	53797 Lohmar Wahlscheider Str. 120	0,0	9	3.980	209	31	38,60
6.	40822 Mettmann Flurstraße 16 -18	0,0	1	4.000	357	35	0,00
7.	65326 Aarbergen Untig Mühl 2	0,0	11	7.050	420	37	57,50
8.	17139 Malchin Rudolf-Fritz-Str. 25	0,0	6	2.030	138	31	58,76
9.	96332 Pressig Forstamtsstr. 2a	0,0	7	4.960	316	31	50,46
10.	95131 Schwärzenbach am Wald Am Alten Gericht 2	0,0	7	5.120	285	31	43,15
11.	04442 Zwenkau Leipziger Str. 110	0,0	7	2.610	179	27	63,68
12.	58849 Herscheid Hohle Straße 3-5	3,2	11	5.245	285	37	59,83
13.	55469 Simmern Gemündener Straße 22	0,0	8	5.340	321	33	62,49
14.	34225 Baunatal Knallhütter Straße 50, 52	0,0	10	3.800	236	35	74,87
15.	99837 Werra-Suhl-Tal Werrastr. 5	0,0	6	4.340	298	25 0	67,06
16.	94239 Gotteszell Weiherhäuser 1 / Schulstr. 32	0,0	13	3.300	177	38	65,65
17.	97854 Steinfeld In der Strüht 1 / 2	0,0	14	2.660	144	39	62,93
18.	01616 Strehla An der alten Leimfabrik 1	0,0	13	3.190	177	33	55,80
19.	59063 Hamm Caldenhofer Weg 138A	0,0	14	4.500	239	31	52,22
20.	37639 Bevern Forster Straße 1, 3, 4, 7	0,0	14	6.790	330	39	53,46
21.	01728 Bannwitz-Possendorf Poisentstraße 2f	0,0	14	4.660	223	34	49,79
22.	92690 Pressath Bahnhofstraße 29	0,0	17	4.078	212	39	0,00
23.	56379 Holzappel Hauptstraße 109	0,0	15	5.373	269	40	54,34

II. Käufe von über Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung gem. § 25 KARBV

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten zum:
Deutschland	92690	Pressath	Bahnhofstraße 29	05.05.2023
Deutschland	56379	Holzappel	Hauptstraße 109	21.07.2023

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert*)
2021	EUR 56.449.332,91	805,03
2022	EUR 55.974.986,96	798,26
2023	EUR 52.482.035,85	748,45

*) Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2023 EUR 52.482.035,85.

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	54.228.511,41
= Gesamtkostenquote *)		1,72%
Transaktionskosten **)	EUR	0,00
Erfolgsabhängige Vergütung		0,00%
Transaktionsabhängige Vergütung	EUR	0,00

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

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

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

Verwaltungsvergütung HANSAINVEST (KVG)*)	EUR	278.132,23
Beratervergütung inkl. Property Management Fee	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG	EUR	39.450,00

*) 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 Vergütung.

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

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von bis zu 5% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 2.180.

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 2023 in Höhe von TEUR 1.578 wurde planmäßig im Januar 2024 an die Anleger ausgezahlt, so dass bislang stets planmäßig ausgeschüttet werden konnte.

Für den Standort Mettmann wurde mit dem Mieter Rewe Dortmund nach Auslaufen des Mietvertrages Ende 2023 ein neuer Mietvertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren und einer indexierten Miethöhe von derzeit TEUR 357 abgeschlossen. Parallel dazu wurde ein Bauantrag zur Revitalisierung und Erweiterung des Standortes gestellt. Die Baugenehmigung liegt inzwischen vor. Die Revitalisierung umfasst die Erneuerung der gesamten technischen Gebäudeausrüstung sowie die Zusammenführung der ehemals getrennten Verkaufsflächen. Zusätzlich wird der Baukörper um ca. 250qm erweitert. Insgesamt ist für die genannten Maßnahmen ein Investitionsvolumen in Höhe von TEUR 3.890 für 2024 vorgesehen. Geplant ist die Eröffnung (und somit auch der Beginn der Mietzahlungspflicht) spätestens im Oktober 2024.

Frankfurt am Main, den 18. Juni 2024

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Fabian Sass

gez. Oliver Grimm

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main:

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 Adressanten 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 In-ternen 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 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2023 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2022) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. 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 ordnungsgemäß ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2022) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus 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 18. Juni 2024



NIEHAUSPARTNER Treuhand GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Evers

Wirtschaftsprüfer

Enck

Wirtschaftsprüfer

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main

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.

Frankfurt am Main, den 18. Juni 2024

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Fabian Sass

gez. Oliver Grimm