

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

**Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom  
1. Januar bis zum 31. Dezember 2021**

# Inhaltsverzeichnis

Seite

## Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis.....	3
Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 ...	4
1. Grundlagen der Gesellschaft .....	4
2. Tätigkeitsbericht der KVG .....	4
3. Wirtschaftsbericht.....	10
4. Risikobericht.....	16
5. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr.....	18
Bilanz.....	20
Gewinn- und Verlustrechnung.....	21
Anhang .....	22
I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen .....	22
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	22
III. Erläuterungen zur Bilanz.....	23
IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	26
V. Sonstige Angaben.....	27
VI. Nachtragsbericht.....	30
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers .....	32
Bilanzeid .....	40

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

## **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 2021**

#### **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 Tanja Krönke. 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 m<sup>2</sup> 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
			31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,0%	50.960.962,61	26.570.466,05

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 70,1 Mio. Im Geschäftsjahr 2021 wurden acht Objekte angekauft. Das eingeworbene Eigenkapital wurde teilweise investiert.

Einfluss auf die Wertentwicklung hat die Objektgesellschaft. Die Mieterträge und Betriebskostenerlöse der Objektgesellschaft wurden durch die weiteren Ankäufe auf TEUR 2.760 gesteigert.

Der ordentliche Nettoertrag des AIF beträgt TEUR -5.256. Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus einmaligen Vertriebs- und Eigenkapitalvermittlungsgebühren. Im Geschäftsjahr 2021 ergibt sich aufgrund der Bewertung der Beteiligung an der Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG ein nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von TEUR -1.327.

## 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. Weiterhin besteht ein Fertigstellungsrisiko, da einige Einzelhandelsimmobilien bei Abschluss der Kaufverträge noch nicht fertig gestellt sind. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass die Mieter ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht oder nicht vollständig nachkommen. Im Hinblick auf die noch nicht abgeschlossene Investitions- und Finanzierungsphase besteht ein Zinsänderungsrisiko sowie Unsicherheit bezüglich der Kaufpreisfaktoren. 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:

<b>Auslagerungsvertrag im Sinne des § 36 KAGB über Teilleistungen der Portfolioverwaltung</b>	
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 Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft 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 organisatorischer Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- Bestehen einer Compliance-Abteilung, die auf die Einhaltung von Gesetzen und Regeln hinwirkt und der Interessenkonflikte gemeldet werden müssen,

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

### **Verwaltung des AIF und der Anleger**

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

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

### **Risikoprofil**

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

## **3. Wirtschaftsbericht**

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

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

Unter den drei übergeordneten Betriebstypenkategorien – innerstädtische Geschäfts- und Warenhäuser, Shoppingcenter sowie Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren – bauten Letztere ihre dominierende Marktposition im Jahresverlauf auf 65 % aus. Von diesen 5,3 Mrd. € entfallen drei Viertel – also über 4 Mrd. € – auf lebensmittelgeankerte Objekte. Diese Summe entspricht genau der Hälfte aller Einzelhandelsinvestments des Berichtsjahres. Gegenüber dem Fünfjahresdurchschnittswert ist dies eine Zunahme von über 60 %. Wie attraktiv und krisensicher der deutsche Lebensmittelsektor mittlerweile auch von ausländischen Investoren gesehen wird, zeigte der Markteintritt des portugiesischen Investors Sonae Sierra, der für seinen neu aufgelegten Spezialfonds Sierra German Food Retail Income Fonds I fünf Supermärkte als Startportfolio kaufte. Ebenfalls im 4. Quartal wurde die Beteiligung des neuseeländischen Staatsfonds New Zealand Superannuation Fund an drei Deutschlandfonds des kanadischen Investors Slate bekannt. Absolut betrachtet reichte das dynamische Wachstum des Handels mit Nahversorgern nicht aus, um ausgebliebene Verkäufe anderer Betriebstypen zu kompensie-

ren. Einkaufszentren verfehlten den Vorjahreswert um gut ein Drittel und vereinten mit 1,1 Mrd. € gerade einmal 13 % des Volumens von Retailobjekten auf sich. Geschäftshäuser, deren Umsatzvolumen sich im zweiten Jahr der Pandemie auf 1,7 Mrd. € mehr als halbierte, halten einen Marktanteil von 21 %. Insgesamt war das Ausbleiben von Großdeals über 250 Mio. € maßgeblich für den Rückgang des Transaktionsvolumens. Wurden in dieser Größenklasse 2020 noch zehn Deals mit einer Gesamtsumme von 5,8 Mrd. € gezählt, waren es 2021 gerade vier mit rund 2 Mrd. €. Ausländisches Kapital, das vor allem bei größeren Anlagesummen aktiv ist, war mit 29 % weiter deutlich unterrepräsentiert. Paketverkäufe, die für die Assetklasse Einzelhandel eine deutlich größere Rolle spielen als für das Transaktionsgeschehen am Gesamtinvestmentmarkt, reduzierten sich spürbar. Nach 67 % 2020 sank der Marktanteil auf 46 % im Berichtsjahr. Das Transaktionsvolumen halbierte sich, die Anzahl der Abschlüsse sank um ein Drittel, die Durchschnittsgröße von Einzelhandelsportfolios fiel von 126 auf unter 100 Mio. €. Die drei größten Transaktionen des Jahres aus dem 3. Quartal – das SB-Warenhausportfolio mit 34 revitalisierten Real-Märkten, das 12 Fachmarktzentren umfassende Touchdown-Portfolio sowie das Supermarktportfolio Powerbowl – zeigen aber auch, dass Portfolios mit krisensicheren Ankermietern als Core-Produkt weiter hoch begehrt sind. Das Marktgeschehen wurde auf Käuferseite überwiegend von zwei gleich starken Investorengruppen dominiert: Asset- und Fondsmanager wie auch offene Immobilien- und Spezialfonds platzierten jeweils ein Anlagevolumen von 1,7 Mrd. €, das einem Marktanteil von 21 % entspricht. Bei den Verkäufern belegen Asset- und Fondsmanager zusammen mit Opportunity Fonds bzw. Private Equity die Spitzenplätze. Diese brachten es auf 1,5 Mrd. € bzw. 18 % Marktanteil und positionierten sich vor Projektentwicklern mit 1,2 Mrd. € bzw. 15 %.

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

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

### 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 erhöhen. 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 2021 ein Ergebnis von TEUR -5.256 (Vorjahr: TEUR -5.185) realisiert. Dieses ergibt sich maßgeblich aus sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 403; Vorjahr: TEUR 108) und sonstigen Aufwendungen (TEUR 5.465; Vorjahr: TEUR 5.156). Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR -1.327 (Vorjahr: TEUR -2.388). Somit ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -6.583 (Vorjahr: TEUR -7.573).

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt Ausschüttungen in Höhe von TEUR 1.700 getätigt.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 8 Grundstücke und Gebäude von der Objektgesellschaft erworben. Damit besteht das Portfolio im Berichtszeitraum aus 15 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 Fondsimmobilen 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.

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Sachanlagen	63.626.514,97	29.153.367,64
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	217.279,01	119.365,35
Sonstige Vermögensgegenstände	57.635,18	234.151,59
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.170.465,15	192.027,96
Rechnungsabgrenzungsposten	53.825,00	0,00
	<b>67.125.719,31</b>	<b>29.698.912,54</b>
<b>Passiva</b>		
Eigenkapital	54.676.670,80	28.840.103,49
Rückstellungen	175.120,00	53.220,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.814.706,30	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	343.112,96	693.625,49
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	38.849,25	111.963,56
Sonstige Verbindlichkeiten	77.260,00	0,00
	<b>67.125.719,31</b>	<b>29.698.912,54</b>

Die Erhöhung der Sachanlagen betrifft insbesondere den Erwerb von 8 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.

	<b>01.01.-31.12. 2021</b>	<b>01.01.-31.12. 2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Umsatzerlöse	2.722.081,38	270.007,55
Materialaufwand	-212.716,89	-41.656,77
Abschreibungen	-1.310.293,23	-150.191,84
sonstige betriebliche Aufwendungen	-724.983,10	-178.707,58
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-130.617,88	0,00
Sonstige Steuern	-58.538,13	0,00
<b>Jahresüberschuss / -fehlbetrag</b>	<b>284.932,15</b>	<b>-100.548,64</b>
<b>Einstellung in Gesellschafterkonten</b>	<b>-284.932,15</b>	<b>100.548,64</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 2.722 (Vorjahr: TEUR 270). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den vereinnahmten Mieterträgen neu erworbener Immobilien.

Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten wurden im Materialaufwand (TEUR 213; Vorjahr: TEUR 42) 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 725 (Vorjahr: TEUR 179) betreffen im Wesentlichen Kosten für die laufende Objektverwaltung (TEUR 374), Aufwand für Finanzierungsberatung (TEUR 100), Kosten für Objektgutachten (TEUR 68) sowie Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 31).

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

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 285, der in die Gesellschafterkonten eingestellt worden ist, sodass ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 0 resultiert.

### 3.3 Ertragslage

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

	<b>01.01.-31.12. 2021</b>	<b>01.01.-31.12. 2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Erträge	514.321,84	71.297,44
Aufwendungen	-5.770.237,64	-5.256.378,08
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-5.255.915,80</b>	<b>-5.185.080,64</b>
<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-5.255.915,80</b>	<b>-5.185.080,64</b>
Zeitwertänderungen (Aufwendungen aus der Erst- und Neubewertung der Immobilien)	-1.327.417,46	-2.388.290,73
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-6.583.333,26</b>	<b>-7.573.371,37</b>

Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus Weiterbelastungen an die Objektgesellschaft (TEUR 343) und Gewinnanteilen aus der Objektgesellschaft (TEUR 166). Die negativen Zinsen aus Einlagen reduzierten die Erträge um TEUR 55.

Die Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus dem Vertriebsaufwand (TEUR 3.878), der Eigenkapital-Vermittlungsprovision (TEUR 984), Fremdleistungen zur Weiterbelastung an die Objektgesellschaft (TEUR 373), der Verwaltungsvergütung der KVG (TEUR 229) und der Treuhandvergütung (TEUR 105).

Die negative Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 1.327 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 durch die unterschiedliche Behandlung von Anschaffungsnebenkosten 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 2021 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für 8 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 5.380. Die Liquidität der Objektgesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 3.170. 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 2021 insgesamt ein positiver Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt.

## 3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2021 dem Vermögen und den Schulden zum 31. Dezember 2020 gegenübergestellt:

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Beteiligungen	50.960.962,61	26.570.466,05
Barmittel und Barmitteläquivalente	5.380.465,50	4.041.580,81
Forderungen	267.871,05	936.566,15
	<b>56.609.299,16</b>	<b>31.548.613,01</b>
<b>Passiva</b>		
Rückstellungen	159.685,00	505.633,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	457.689,11
Sonstige Verbindlichkeiten	281,25	1.185.663,52
Eigenkapital	56.449.332,91	29.399.627,38
	<b>56.609.299,16</b>	<b>31.548.613,01</b>

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 erhöhte sich um TEUR 27.050, insbesondere da es Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten gab.

## 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 5.380. Der Fonds hat im Geschäftsjahr 2021 Investitionen über die Objektgesellschaft getätigt und insgesamt 8 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, Verwahrisiko 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, die noch nicht besteht, zu sehen. Im Mai 2022 soll die voraussichtlich letzte Finanzierungstranche über 12,0 Mio. € abgeschlossen werden. 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 (Betriebsri-

siken) 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.

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

### **Pandemierisiko / Höhere Gewalt**

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

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

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

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

Zum Berichtsstichtag war der Fonds bereits geschlossen. Mit einem Emissionskapital von rund 72,3 Mio. € wurde das geplante Platzierungsvolumen übertroffen. Ein **Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko** besteht somit nicht mehr.

Das Risiko „**Größeres Emissionskapital**“ wird als wesentlich eingestuft. Zum Berichtsstichtag betrug der Platzierungsstand 72,3 Mio. €. Ein höheres Eigenkapital kann dazu führen, bei Immobilienknappheit nicht investierte Mittel in eine niedrig verzinsten Liquiditätsrücklage eingestellt werden. Der wirtschaftliche Erfolg einer Immobilie wird dadurch umso wichtiger. Bestimmte Initialkosten sind unabhängig vom Fondsvolumen, sodass sich negative Auswirkungen auf das Fondsergebnis ergeben könnten.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen noch nicht alle Ankäufe fest („**Blind-Pool-Risiko**“). Es sind lediglich die Rahmenbedingungen für eine Investition vorgegeben. Das bedeutet, dass die in der Prognoserechnung zugrunde gelegten Annahmen so nicht eintreffen könnten. Dieses Risiko wird bei jeder Ankaufsprüfung anhand des Verkehrswertgutachtens des Vermögensgegenstandes sowie des Rechenwerkes des Fonds geprüft.

Das Risiko „**Portfolio-Zusammensetzung**“ ist wesentlich. Die geplante Portfolio-Zusammensetzung hängt vom Erreichen des Emissionskapitals ab. Weiterhin sind die Investitionen aufgrund des Blindpool-Charakters noch nicht bekannt. Dieses Risiko wird im Internen Limitsystem durch die Kennzahlen Verkehrswert pro Bundesland, Verkehrswert pro Stadt, Jahresnettokaltmiete pro Mieter, Anteil, der im jeweiligen Jahr auslaufenden Mietverträge überwacht.

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

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

Bei der Durchführung der **Ankaufsprüfung (Due Diligence)** besteht das Risiko, dass in Bereichen, die die Investitionen betreffen, bestimmte Sachverhalte nicht erkannt und/oder Risiken falsch bewertet werden. Dies gilt auch in Bezug auf in den Erwerbsprozess eingeschaltete Berater und Sachverständige.

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

## **Risikoprofil**

Das Risikoprofil des Fonds ergibt sich aus den mittelbar über die Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien und den Investitionsgrenzen, in denen die Gesellschaft den Fonds verwaltet. Die Gesellschaft beachtet dabei die in den Anlagebedingungen vom 09. Dezember 2019 unter § 2 „Anlagegrenzen“ aufgeführten 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 5. Mai 2022

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

gez. Tanja Krönke

gez. Oliver Grimm

**Bilanz zum 31.12.2021**  
**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co.**  
**geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main**

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>I. Investmentanlagevermögen</b>		
<b>A. Aktiva</b>		
1. Beteiligungen	50.960.962,61	26.570.466,05
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	5.380.465,50	4.041.580,81
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	38.849,25	0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	688.500,00
c) Andere Forderungen	229.021,80	111.963,56
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	136.102,59
<b>Summe Aktiva</b>	<b>56.609.299,16</b>	<b>31.548.613,01</b>
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	159.685,00	505.633,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	457.689,11
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00	1.147.300,00
b) Andere	281,25	38.363,52
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär		
Kapitalkonto Kommanditisten	3.506.050,00	1.794.000,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	56.658.991,10	29.993.918,11
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-3.715.708,19	-2.388.290,73
<b>Summe Passiva</b>	<b>56.609.299,16</b>	<b>31.548.613,01</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021**  
**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co.**  
**geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main**

	2021 EUR	2020 EUR
<b>I. Investmenttätigkeit</b>		
<b>1. Erträge</b>		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	111.194,83	-36.927,80
<i>davon: negative Zinserträge: -55.084,03 (Vorjahr: -36.927,80)</i>		
b) sonstige betriebliche Erträge	403.127,01	108.225,24
<b>Summe der Erträge</b>	<b>514.321,84</b>	<b>71.297,44</b>
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Verwaltungsvergütung	-229.209,64	-65.672,40
b) Verwahrstellenvergütung	-31.150,00	-11.250,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-44.674,99	-23.514,50
d) Sonstige Aufwendungen	-5.465.203,01	-5.155.941,18
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-5.770.237,64</b>	<b>-5.256.378,08</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-5.255.915,80</b>	<b>-5.185.080,64</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-5.255.915,80</b>	<b>-5.185.080,64</b>
<b>5. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	-1.327.417,46	-2.388.290,73
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>-1.327.417,46</b>	<b>-2.388.290,73</b>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-6.583.333,26</b>	<b>-7.573.371,37</b>

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

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

#### **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** erhöhte sich im Berichtszeitraum um TEUR 27.050 auf TEUR 56.449 (Vorjahr: TEUR 29.400). Dies resultiert hauptsächlich aus der Einwerbung von weiterem Kommanditkapital.

#### Aktiva

Bei den **Beteiligungen** (TEUR 50.961, Vorjahr: TEUR 26.570) handelt es sich um die Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG. Die Werterhöhung der Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus den Kapitaleinlagen des AIFs, um die Objektgesellschaft mit den für den Immobilienerwerb erforderlichen Mitteln auszustatten.

#### Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital <sup>*)</sup> EUR	erworben am:
Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,0%	54.676.670,80	26.09.2019

<sup>\*)</sup> 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 5.380, Vorjahr: TEUR 4.042). 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 160; Vorjahr: TEUR 506) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für die laufende Objektverwaltung (TEUR 66; Vorjahr: TEUR 18), die Verwaltungsvergütung der KVG (TEUR 36; Vorjahr: TEUR 50), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 36; Vorjahr: TEUR 24) sowie Verwahrstellenvergütung (TEUR 20; Vorjahr: TEUR 8). Die Rückstellungen haben i.H.v. TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1) eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Das **Eigenkapital** weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (TEUR 60.165; Vorjahr: TEUR 31.788) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung (TEUR -3.716; Vorjahr: TEUR -2.388) 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 ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH gehalten, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben.

**Entwicklung des Fondsvermögens  
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021**

	EUR
<b>A. Komplementäre</b>	
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>0,00</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Kommanditisten</b>	
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>29.399.627,38</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-1.700.366,21
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	35.333.405,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-5.255.915,80
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.327.417,46
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>56.449.332,91</b>
<b>C. Summe Eigenkapital</b>	<b>56.449.332,91</b>

**Verwendungsrechnung zum 31.12.2021**

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.255.915,80	-5.185.080,64
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	5.255.915,80	5.185.080,64
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	Anfangs- bestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Vorabvergütungen und Zuweisungen EUR	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil EUR	End- bestand EUR
<b>A. Komplementäre</b>						
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	-	-	-	-	0,00
<b>B. Kommanditisten</b>						
Kapitalkonto I Einlagenkonto	1.794.000,00	1.712.050,00	-	-	-	3.506.050,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	35.173.550,00	33.621.355,00	-	-	-	68.794.905,00
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-5.179.631,89	-	-	-	-5.255.915,80	-10.435.547,69
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	0,00	-	-1.700.366,21	-	-	-1.700.366,21
<b>C. Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung</b>	-2.388.290,73	-	-	-	-1.327.417,46	-3.715.708,19
<b>Summe Kapitalkonten</b>	<b>29.399.627,38</b>	<b>35.333.405,00</b>	<b>-1.700.366,21</b>	<b>0,00</b>	<b>-6.583.333,26</b>	<b>56.449.332,91</b>

### Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

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

- Auf dem Einlagenkonto (Kapitalkonto I) wird die Hafteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 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 -5.256) gebucht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht (TEUR 1.700).

Das nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung beträgt insgesamt TEUR -3.716.

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

Das Kommanditkapital wird im Wesentlichen von der Treuhandkommanditistin ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH gehalten, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben. 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 111; Vorjahr: TEUR 37) sind Gewinnanteile der Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 166 sowie Negativzinsen auf Bankguthaben in Höhe von TEUR 55 enthalten.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** (TEUR 403; Vorjahr: TEUR 108) sind im Wesentlichen Erlöse aus der Weiterverrechnung (TEUR 343; Vorjahr: TEUR 96), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 31; Vorjahr: TEUR 0) und Erträge aus Management-Fees (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 12) enthalten.

### Aufwendungen

Die **Verwaltungsvergütung** (TEUR 229, Vorjahr: TEUR 66) betrifft die Vergütung der KVG.

Unter der **Verwahrstellenvergütung** (TEUR 31; Vorjahr: TEUR 11) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** beinhalten im Wesentlichen die Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 45; Vorjahr: TEUR 24).

Die **Sonstigen Aufwendungen** (TEUR 5.465; Vorjahr: TEUR 5.156) setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR	TEUR
<b>Sonstige Aufwendungen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vertriebsaufwand	3.878	3.911
Eigenkapitalvermittlungskosten	984	1.006
Fremdarbeiten	373	96
Treuhandvergütung	105	71
Rechts- und Beratungskosten	40	30
Haftungsvergütung	70	36
Übrige	15	6
<b>Summe</b>	<b>5.465</b>	<b>5.156</b>

Die **Zeitwertänderung** im Geschäftsjahr (TEUR -1.327, Vorjahr TEUR -2.388) 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 2021

#### Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2021 der KVG

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

Zahl der Mitarbeiter der KVG inkl. Geschäftsführer (Durchschnitt): 263

#### Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2021 der KVG

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

Höhe des gezahlten Carried Interest: EUR 0,00

### 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.

### **Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung obliegt der HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg.

Als Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin sind bestellt:

Tanja Krönke, Teamleiterin bei HANSAINVEST

Oliver Grimm, Teamleiter bei HANSAINVEST

### **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)	805,03
Umlaufende Anteile (Stück)	70.121 <sup>*)</sup>

<sup>\*)</sup> 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	Grundstückgröße (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	Ausstattungsmerkmale
1.		66509 Rieschweiler-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	1.500	0	-			
3.		92439 Bodenwöhr 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	1.500	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 Schwärzenbach am Wald Am Alten Gericht 2	G	H	04.03.2021	2014	11.484	2.083	0	-			
11.		04442 Zwenkau 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	5.408	1.548	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	-			

\* Art des Grundstücks:  
G=Geschäftsgrundstück

\*\* Art der Nutzung:  
H = Handel

## 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)
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Deutschland</b>						
	Name der Immobilien-Gesellschaft Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG	Beteiligungsquote: 100,0 %					
1.	66509 Rieschweiler-Mühlbach Am Markt 1	0,0	14	2.540	152	38	60
2.	49479 Ibbenbüren Hellendoorner Str. 2	0,0	13	2.940	179	38	59
3.	92439 Bodenwöhr Hauptstraße 42	0,0	10	3.080	188	28	49
4.	53539 Kelberg-Zermüllen Hauptstraße 4	0,0	11	2.910	169	33	46
5.	53797 Lohmar Wahlscheider Str. 120	0,0	11	3.535	197	33	44
6.	40822 Mettmann Flurstraße 16 -18	0,0	2	3.580	228	22	0
7.	65326 Aarbergen Untig Mühl 2	0,0	14	7.630	420	39	55
8.	17139 Malchin Rudolf-Fritz-Str. 25	0,0	8	1.847	127	33	0
9.	96332 Pressig Forstamsstr. 2a	0,0	9	4.570	278	33	0
10.	95131 Schwärzenbach am Wald Am Alten Gericht 2	0,0	9	4.741	249	33	0
11.	04442 Zwenkau Leipziger Str. 110	0,0	9	2.453	169	29	0
12.	58849 Herscheid Hohle Straße 3-5	3,2	15	5.100	285	37	0
13.	55469 Simmern Gemündener Straße 22	0,0	10	5.560	297	35	0
14.	34225 Baunatal Knallhütter Straße 50, 52	0,0	12	4.200	208	37	0
15.	99837 Werra-Suhl-Tal Werrastr. 5	0,0	8	4.240	267	27	0

Es wurde auf eine Darstellung der gewichteten Restlaufzeit verzichtet.

## 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	17139	Malchin	Rudolf-Fritz-Str. 25	04.03.2021
Deutschland	96332	Pressig	Forstamtsstr. 2a	04.03.2021
Deutschland	95131	Schwarzenbach am Wald	Am Alten Gericht	04.03.2021
Deutschland	04442	Zwenkau	Leipziger Str. 110	04.03.2021
Deutschland	58849	Herscheid	Hohle Straße 3-5	28.04.2021
Deutschland	55469	Simmern	Gemündener Straße 22	24.08.2021
Deutschland	34225	Baunatal	Knallhütter Straße 50, 52	01.10.2021
Deutschland	99837	Werra-Suhl-Tal	Werrastr. 5	20.10.2021

### 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*)
2020	EUR 29.399.627,38	811,92
2021	EUR 56.449.332,91	805,03

\*) Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2021 EUR 56.449.332,91.

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	42.924.480,15
= Gesamtkostenquote *)		13,44%
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	29.209,64
Beratervergütung inkl. Property Management Fee	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG	EUR	31.150,00

\*) 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.

**Taxonomie- und Offenlegungsverordnung**

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

**VI. Nachtragsbericht**

Die Ausschüttung des zweiten Halbjahres 2021 in Höhe von TEUR 1.548 wurde planmäßig im Januar 2022 an die Anleger ausgezahlt, so dass bislang stets planmäßig ausgeschüttet werden konnte.

Im Februar und März 2022 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten von zwei weiteren Immobilien auf die Objektgesellschaft des AIF.

Frankfurt am Main, den 5. Mai 2022

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

gez. Tanja Krönke

gez. Oliver Grimm



## Anlage 1.5

### **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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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



## **Anlage 1.5**

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Jahresbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Vermerks.

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

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

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



## **Anlage 1.5**

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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



## Anlage 1.5

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

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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



## Anlage 1.5

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

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

##### Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2021 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

##### Grundlage für das Prüfungsurteil

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



## **Anlage 1.5**

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

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten 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: April 2021) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen

zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Düsseldorf, den 5. Mai 2022

**NIEHAUSPARTNER Treuhand GmbH & Co. KG**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

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 5. Mai 2022

gez. Tanja Krönke

gez. Oliver Grimm