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

Eschborn

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Inhaltsverzeichnis

Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht

1. Grundlagen der Gesellschaft
2. Tätigkeitsbericht der KVG
3. Wirtschaftsbericht
4. Risikobericht
5. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

- I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen
- II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- III. Erläuterungen zur Bilanz
- IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- V. Sonstige Angaben
- VI. Nachtragsbericht

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bilanzzeit

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien

Abkürzungsverzeichnis

AIF	Alternativer Investmentfonds Habona Fonds 06
AIFM-VO	Alternative Investment Fund Managers Directive Verordnung
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main

BNL	Besitz Nutzen Lasten
DerivateV	Derivateverordnung
d.h.	das heißt
Fondsgesellschaft	Habona Fonds 06
Gesellschaft	Habona Fonds 06
Habona Fonds 06	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn
HANSAINVEST	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg
HGB	Handelsgesetzbuch
i.d.R.	in der Regel
i.H.v.	in Höhe von
i.V.m.	in Verbindung mit
KAG B	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung - KARBV) vom 16. Juli 2013
Komplementärin	Habona Management 06 GmbH, Frankfurt am Main
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST
Nettoinventarwert	Fondsvermögen
Objektgesellschaft	Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG, Eschborn
ProRatio	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH, Köln
TEUR	Tausend Euro
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main
zzgl.	zuzüglich

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

1. Grundlagen der Gesellschaft

Struktur der Gesellschaft

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, ist als Personengesellschaft in Form einer doppelstöckigen GmbH & Co. KG organisiert. Die Geschäftsführung obliegt der Habona Management 06 GmbH, Frankfurt am Main, die als Komplementärin nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist. Geschäftsführende und jeweils alleinvertretungsberechtigte Gesellschafter sind Johannes Palla und Guido Küther. Die Laufzeit des AIF ist befristet auf den 30. Juni 2024.

Bei dem AIF handelt es sich um das sechste Beteiligungsangebot im Bereich Einzelhandel, das von dem in Frankfurt ansässigen Emissionshaus, Habona Invest GmbH, aufgelegt worden ist. Das Emissionshaus und deren Tochtergesellschaften sind nicht am Vermögen des AIF beteiligt. Geschäftsführende Gesellschafter der Habona Invest GmbH sind Johannes Palla und Guido Küther; weiterer Gesellschafter ist Roland Reimuth, der per 1. Juli 2017 aus der Geschäftsführung ausgeschieden ist. Hans-Christian Schmidt wurde per 28. September 2018 zum Geschäftsführer bestellt. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Habona Invest GmbH und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück.



2. Tätigkeitsbericht der KVG

Anlageziele und Anlagestrategien des AIF

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

Grundsätzlich kommen Standorte für Immobilienobjekte in allen deutschen Bundesländern in Betracht. Es wird nicht mehr als 30% des investierten Kapitals in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Brandenburg investiert. Der AIF wird ausschließlich in großflächigen Einzelhandel mit vermietbaren Gesamtflächen ab 800 m² investieren.

Die Objektgesellschaft wird mindestens 60% des investierten Kapitals ausschließlich in Immobilienobjekte mit abgeschlossenen langfristigen Mietverträgen (mit mindestens zwölf Jahren Mietvertragsrestlaufzeit zum Erwerbszeitpunkt) mit einem Discounter oder Vollversorger als Ankermieter investieren; bei bis zu 40% des investierten Kapitals kann die Mietvertragsrestlaufzeit des Ankermieters weniger als zwölf Jahre betragen.

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

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

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

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

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

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

Die von der KVG zu erbringenden Leistungen werden wie folgt vergütet: Für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und das Anlegermanagement des Fonds erhält die KVG eine einmalige Vergütung in Höhe von 2,7% des gezeichneten Kommanditkapitals. Für die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, Durchführung administrativer Tätigkeiten sowie sonstige Aufgaben erhält die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von 0,6% p.a. des Nettoinventarwertes des Fonds (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer), mindestens jedoch TEUR 50 p.a. Im Falle der Liquidation durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder bei Vorliegen sonstiger Gründe erhält die KVG ab Liquidationseröffnung eine zusätzliche jährliche Vergütung in Höhe von 0,2% p.a. des Nettoinventarwertes des Fonds. Sämtliche Vergütungen erhöhen sich um die gesetzlich geschuldete Umsatzsteuer.

Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr 2018

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG

gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR	11.170.475,32
davon fix:	EUR	9.089.192,50
davon variabel:	EUR	2.081.282,82
Zahl der Mitarbeiter der KVG:		158

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2018 der KVG

gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	EUR	910.000,16
--	-----	------------

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

Übersicht über das Portfolio des AIF am Ende des Geschäftsjahres

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz 31.12.2018	Wertansatz 31.12.2017
			EUR	EUR
Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,9%	53.622.788,02	156.099,41
Habona Beteiligungs 06 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	2.717.681,06	7.646,89
			56.340.469,08	163.746,30

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

Übersicht über die Anlagegeschäfte und Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Nach der Aufnahme des Vertriebs im Oktober 2017 beträgt das eingeworbene Kommanditkapital zum Bilanzstichtag TEUR 72.053 inkl. Agio in Höhe von TEUR 2.294. Darüber hinaus wurden zum Bilanzstichtag TEUR 432 (davon Agio TEUR 17) gezeichnet. Nach Weiterleitung des eingeworbenen Kommanditkapitals an die Objektgesellschaft wurden von dieser 15 Immobilien erworben, so dass das dort nach handelsrechtlichen Grundsätzen ausgewiesene Sachanlagevermögen TEUR 60.453 beträgt. Darüber hinaus werden geleistete Anzahlungen für Immobilienobjekte bilanziert, deren Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten noch ausstehend ist.

Einfluss auf die Wertentwicklung hat die Objektgesellschaft, die im Berichtsjahr einen handelsrechtlichen Jahresfehlbetrag von TEUR 24 ausgewiesen hat.

Im Geschäftsjahr 2018 ergibt sich aufgrund der Bewertung der Beteiligungen an der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 06 GmbH ein nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von TEUR -4.784. Dies resultiert maßgeblich aus dem Wertunterschied zwischen den handelsrechtlichen Anschaffungskosten der Immobilie einschließlich gezahlter Anschaffungsnebenkosten im Erwerbszeitpunkt und dem Bilanzierungsansatz entsprechend § 271 Abs. 3 KAGB sowie der Bewertungsrichtlinie der KVG zu Verkehrswerten/Kaufpreisen.

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

Beschreibung der Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten des AIF

Das zentrale Risiko der Gesellschaft besteht im Hinblick auf eine negative Wertentwicklung der von der Beteiligung gehaltenen Immobilien. Weiterhin besteht ein Fertigstellungsrisiko, da einige Einzelhandelsimmobilien bei Abschluss der Kaufverträge noch nicht fertig gestellt sind. Bezüglich weiterer Risiken verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht.

Angaben über schwer liquidierbare Vermögensgegenstände gemäß Art. 108 AIFM-VO

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

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

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

Bewertungsverfahren

Die HANSINVEST hat eine Bewertungsrichtlinie aufgestellt, die auf der AIFM-Verordnung 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 Privatbankiers AG, Frankfurt am Main, stellt als Verwahrstelle die Umsetzung der Bewertungsrichtlinie sowie die konsistente Anwendung und Überprüfung der Bewertungsverfahren und -methoden sicher.

Vertragliche Beziehungen des AIF

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

Vertrag über Vertriebskoordination	
Dienstleister	Habona Invest Service GmbH
Vertragsschluss	31. August 2017
Laufzeit/Kündigung	Vertrag endet mit Fondsschließung; Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Exklusive Beauftragung, für die Fondsgesellschaft Emissionskapital in Höhe von bis zu TEUR 50.000 oder - sofern sich die Komplementärin zu einer Volumenerhöhung entscheidet- bis zu dem von ihr bestimmten erhöhten Maximalen Platzierungsvolumen von bis zu TEUR 100.000 bei Anlegern zu platzieren.
Vergütung/Fälligkeit	6% des durch sie platzierten Emissionskapitals (zzgl. Umsatzsteuer); 1% des durch sie platzierten Emissionskapitals für Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten; 5% Abwicklungsgebühr (zzgl. Umsatzsteuer). Als Abwicklungsgebühr wird der Auftraggeberin das von Anlegern gezahlte Agio weitergeleitet. Erhöht sich das Emissionskapital, so erhöhen sich die Vergütungsbeträge entsprechend - bei gleichbleibenden Prozentsätzen. Anteilig fällig in Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals.
Haftung	Eine Pflicht zur Prüfung der Prospektangaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit besteht nicht.
Verwahrstellenvertrag	
Dienstleister	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG
Vertragsschluss	29. Mai 2017
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen; Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Wertermittlung des AIF nach KAGB und den Anlagebedingungen sowie der Satzung des AIF; Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwendung der Erträge nach KAGB und den Anlagebedingungen; Überwachung der Zahlungsströme und Verfügungsbeschränkungen; Überwachung der KVG hinsichtlich geeigneter Prozesse zur Bewertung von Vermögensgegenständen des AIF.
Vergütung/Fälligkeit	0,0863% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, (inkl. Umsatzsteuer) mindestens jedoch TEUR 15 (zzgl. Umsatzsteuer).
Haftung	Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach § 88 KAGB.
Vertrag über die externe Verwaltung	
Dienstleister	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Vertragsschluss	31. August 2017
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann nach Ablauf eines Jahres von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Verantwortlich für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten.



Vergütung/Fälligkeit	2,7% des gezeichneten Kommanditkapitals für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und des Anlegermanagements (zzgl. Umsatzsteuer); 0,6% p.a. des Nettoinventarwertes des AIFs, mindestens TEUR 50 p.a. (zzgl. Umsatzsteuer). Im Falle der Liquidation werden 0,2% p.a. vom Nettoinventarwert des AIFs berechnet (zzgl. Umsatzsteuer). HANSAINVEST ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
Haftung	HANSAINVEST haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit
Objekt-Beratungs- und Verwaltungsvertrag	
Dienstleister	Habona Invest Asset Management GmbH
Vertragsschluss	31. August 2017
Laufzeit/Kündigung	Feste Laufzeit bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft (Beendigung der Desinvestitionsphase) Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen; der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Ankaufsberatung (u.a. Identifizierung geeigneter Grundstücke; rechtliche kaufmännische, steuerliche, technische Prüfung und Prüfung unter Umweltgesichtspunkten; Vorschlag zum Ankauf von Immobilienobjekten; Unterstützung bei Umsetzung der Investitionsentscheidungen); Verkaufsberatung (u.a. Verkaufspotentialanalysen); Verkaufsvorbereitung und Verkauf von Immobilienobjekten, Beratung betreffend Finanzierung, Beratung bei Auswahl geeigneter (Fremdkapital-) Finanzierungsangebote. Leistungen während des Bauprozesses (u.a. Vermittlung Generalübernehmerverträge, Mitwirkung, dass Termine sowie festgelegte Qualität der Bauausführung und Planung nach Maßgabe des Generalübernehmervertrages eingehalten werden. Abnahme des Bauwerks nach Fertigstellung, Verfolgung von möglichen Gewährleistungsansprüchen gegen Generalübernehmer, regelmäßige Inspektion der Immobilienobjekte während der Laufzeit zur Identifizierung möglicher Bauwerksmängel und Verfolgung der Mängelbeseitigung). Unterstützung bei laufender Anlagenverwaltung/Objektverwaltung (u.a. kaufmännisches Gebäudemanagement; Sicherstellung von Erhalt, Funktion, Betriebsfähigkeit/Sicherheit der Immobilienobjekte; örtliche Objektverwaltung).
Vergütung/Fälligkeit	Akquisitionsprovision: 1,5% (zzgl. Umsatzsteuer) des Nettoankaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes. Due Diligence Vergütung: 0,5% (zzgl. Umsatzsteuer) des Nettoankaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes. Verkaufsprovision: 1 % (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoverkaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes Jeweils fällig mit Abschluss des jeweiligen notariellen Grundstückskaufvertrages bzw. in dem Fall, dass die Immobilienobjekte von einer Gesellschaft gehalten werden, mit Abschluss des entsprechenden Anteilskaufvertrages. Vergütung für Fremdkapitalberatung: einmalig TEUR 150 (zzgl. Umsatzsteuer) im Fall einer Volumenerhöhung und weiterer Aufnahme von Fremdkapital, weitere Vergütung in Höhe von 0,25% (zzgl. Umsatzsteuer) des zusätzlichen Fremdkapitals; fällig mit Unterzeichnung des Darlehensvertrages. Vergütung für laufende Verwaltung nebst Verkaufsberatung: monatliche Vergütung in Höhe von 5% der vertraglich vereinbarten Nettokaltmieten der Immobilienobjekte (zzgl. Umsatzsteuer) ab Beginn der laufenden Mieteinnahmen der Objektgesellschaft.
Treuhand- und Verwaltungsvertrag	
Dienstleister	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH
Vertragsschluss	19. Juli 2017
Laufzeit/Fälligkeit	Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen.
Vertragliche Pflichten	ProRatio verwaltet die Beteiligung des Habona Fonds 06 im Sinne einer uneigennütigen Verwaltungstreuhand.
Vergütung/Fälligkeit	Für die Betreuung und Verwaltung der Anleger in der Platzierungsphase (bis Fondsschließung) erhält ProRatio von der Gesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,2% (zzgl. 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 0,1% (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden Emissionskapitals, maximal jedoch in Höhe von 0,22% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen

Geschäftsjahr. ProRatio ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

Haftung

Der Vertragspartner haftet für Vorsatz und Fahrlässigkeit.

Interessenkonflikte

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

Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die KVG unter anderem folgende organisatorische 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 ansässige Privatpersonen, Firmen und Stiftungen. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens TEUR 10. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag („Agio“) beträgt bis zu 5% der Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

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

Risikoprofil

Hinsichtlich des Risikoprofils wird auf den Risikobericht des Gliederungspunkts 4 im Lagebericht verwiesen.

3. Wirtschaftsbericht**3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Im Gesamtjahr 2018 wurden deutsche Einzelhandelsimmobilien für rund EUR 9,8 Mrd. gehandelt. Die 10-Mrd.-EURO-Marke, die in den vergangenen 10 Jahren nur 2015 und 2017 übertroffen wurde, wurde knapp verfehlt. Angesichts des außergewöhnlichen Höhenfluges am deutschen Investmentmarkt über alle Immobilienklassen hinweg ist allerdings der Rückgang bei Einzelhandelsimmobilien gegenüber dem Vorjahr von 18 % auffällig. Der Marktanteil fiel auf nur 16 % zurück. Dabei handelt es sich im langjährigen Vergleich um einen der niedrigsten Werte überhaupt, der Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre liegt bei 28 %. Nichtsdestotrotz liegen Einzelhandelsimmobilien im Vergleich aller Assetklassen noch auf Rang 2.

Negative Folgen von Digitalisierung und wachsendem Online-Handel treten im Retailbereich wie in keiner zweiten Assetklasse so deutlich zu Tage. Das sich stark wandelnde Konsumverhalten wird für Händler, Eigentümer und Immobilieninvestoren tiefgreifende Veränderungen zur Folge haben. Bestimmte, vom Strukturwandel stärker betroffene Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen werden zunehmend gemieden. Dazu zählen insbesondere gering frequentierte Einkaufszentren mit stark online-affinem Branchenmix (Mode, Medien, Elektronik) oder solche in weniger attraktiven Mittelstädten bzw. Nebenlagen von A-Städten. Das gleiche gilt für innerstädtische Geschäftshäuser. Äußerst starken Zuspruch erhalten hingegen Einzelhandelsobjekte, wenn sie über einen Lebensmittelschwerpunkt verfügen. Das trifft insbesondere auf einzelne Fachmärkte, Fachzentren oder Hybridzentren zu. Dementsprechend dominiert dieser Betriebstyp, zu dem auch Supermärkte, Discounter und SB-Warenhäuser zählen, die Zahl der Transaktionen, gefolgt von Highstreet-Immobilien und Geschäftshäusern mit 31 %.

Wie schon im Vorjahr war der Portfolioanteil mit 55 % bzw. EUR 5,5 Mrd. höher als der Anteil von Einzelkäufen. Diese schlugen mit EUR 4,4 Mrd. bzw. 45 % zu Buche. Räumlich lag der Schwerpunkt erneut außerhalb der sieben großen Investmentzentren des Landes. Außerhalb der TOP 7 wurden zwei Drittel des Kaufvolumens registriert. Der Anteil internationaler Käufer ist binnen Jahresfrist um 7 Prozentpunkte auf 44 % gestiegen und damit insgesamt etwas höher als der Assetklassenübergreifende Anteil von 40 %. Österreich als Herkunftsland von Signa führt die Länderliste mit einem Volumenanteil von 22 % an. Mit großem Abstand folgen die USA (über 6 %) und Großbritannien (knapp 5 %). Bei den Käufergruppen haben aufgrund des markprägenden Kaufhof-Deals Immobilien AGs mit EUR 2,8 Mrd. bzw. 28 % Marktanteil die offenen Immobilienfonds (EUR 2,0 Mrd. bzw. 21 %) als stärkste Investorenbranche abgelöst. Asset Manager stehen auf Rang 3 (EUR 1,7 Mrd. bzw. 18 %). Auf der Verkäuferseite haben sich Opportunity Fonds, wie das Joint Venture, das hinter dem Kaufhof-Deal steht, mit 20 % vor die offenen Immobilienfonds mit 18 % geschoben.

Die Spitzenrenditen haben sich im Jahresverlauf überwiegend stabilisiert. Anders als am Büro- oder Logistikmarkt sind die Wachstumspotenziale bei den Mieten weitestgehend ausgeschöpft. Das gilt vor allem für Objekte in 1a-Geschäftslagen und für Shoppingcenter. Stagnierende Flächenproduktivitäten, der zunehmende Anteil des Lebensmitteleinzelhandels, aber auch die Ausbreitung von frequenzfördernden Gastronomiekonzepten führen teilweise zu Mietreduktionen.

Angesichts der tiefen Strukturbrüche in der Einzelhandelslandschaft wird sich die selektive Ausrichtung von Investoren beim Kauf von Retailimmobilien auch 2019 fortsetzen. Viele, in diesem Zyklus eher risikoscheu agierende Investoren dürften überfällige Revitalisierungen und Neupositionierungen von Shoppingcentern und innerstädtischen Geschäftshäusern abwarten, bis sie Produkten außerhalb des Core-Segments wieder mehr Aufmerksamkeit schenken. Aufgrund dieser Entwicklung ist bei Einkaufszentren im Jahresverlauf 2019 ein Anstieg bei den Renditen zu erwarten. Das vom Lebensmitteleinzelhandel dominierte Fachmarktsegment bleibt bis auf weiteres der Treiber beim Transaktionsgeschehen, mit der Folge stabiler bis leicht anziehender Kaufpreise. Aufgrund der geringeren Objektvolumina ist trotz hoher Zahl der Abschlüsse davon auszugehen, dass auch dieses Jahr die 10-Mrd.-EURO-Marke schwer zu knacken sein wird, zumal das entsprechende Produkt knapper wird.¹

¹ Vgl.: Colliers International: Deutschland Marktbericht Einzelhandel, 2018/2019, URL: https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2019/01/2019_Colliers_Research_Marktbericht_EinzelhandelInvestment.pdf

3.2 Geschäftsentwicklung

Der Vertrieb des AIF startete im Oktober 2017. Mit Datum 03. Juli 2018 hat die Habona Management 06 GmbH beschlossen, den Platzierungszeitraum über den 1. Platzierungsabschnitt (30. September 2018) hinaus bis zum 30. Juni 2019 (2. Platzierungsabschnitt) zu verlängern sowie das maximale Platzierungsvolumen auf EUR 100 Mio. zu erhöhen.

Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Eigenkapital beläuft sich auf TEUR 72.053 inkl. Agio in Höhe von TEUR 2.294. Der AIF hat für das Geschäftsjahr 2018 einen ordentlichen Nettoertrag von TEUR -8.543 (Vorjahr: TEUR -1.308) realisiert. Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR -4.784 (Vorjahr: TEUR -39). Somit ergibt sich ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -13.327 (Vorjahr: TEUR -1.347).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden planmäßig keine Ausschüttungen vorgenommen.

Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

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

Aktiva

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Sachanlagen	60.453.092,11	164.828,40
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	93.133,54	0,00
Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen	3.124.970,82	7.595,44
sonstige Vermögensgegenstände	48.440,01	34.837,80
Guthaben bei Kreditinstituten	1.108.578,62	1.756,20
	64.828.215,10	209.017,84

Passiva

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Eigenkapital	61.273.945,18	164.944,57
Rückstellungen	59.790,00	5.820,00

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.275.546,03	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	183.825,66	20.998,27
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.255,00	17.255,00
sonstige Verbindlichkeiten	17.853,23	0,00
	64.828.215,10	209.017,84

Die Erhöhung der Sachanlagen betrifft im Wesentlichen Anschaffungskosten für 15 Einzelhandelsobjekte in Höhe von TEUR 60.837, für die der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in 2018 erfolgt ist. Auf den gesamten Immobilienbestand erfolgten in 2018 planmäßige Abschreibungen auf den Gebäudeteil in Höhe von TEUR 384.

Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen betreffen den 5,1%-igen Anteil der Habona Beteiligungs 06 GmbH an der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG. Sonstige Vermögensgegenstände resultieren aus geltend gemachten Vorsteuerbeträgen für das Geschäftsjahr 2018.

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

Im Rahmen der Finanzierung von geleisteten Anzahlungen für zukünftige Immobilienerwerbe wurde der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG durch die beiden Anteilseigner Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG und Habona Beteiligungs 06 GmbH im Berichtsjahr 2018 Eigenkapital in Höhe von TEUR 61.125 zugeführt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 3.276) haben mit TEUR 3.160 eine Laufzeit von mehr als 1 Jahr und wurden für die Finanzierung von Ankäufen verwendet

	2018	2017
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	742.779,20	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	582,35	0,00
Abschreibungen	-384.412,80	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-377.022,16	-24.710,79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.423,51	-0,61
Jahresüberschuss(-) Jahresfehlbetrag	-24.496,92	-24.711,40
Einstellung in (-)/Entnahmen aus Gesellschafterkonten	24.496,92	24.711,40
Bilanzgewinn	0,00	0,00

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 743 (Vorjahr: TEUR 0). Der Anstieg resultiert aus den vereinnahmten Mieterträgen neu erworbener Mietobjekte.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 384 betreffen maßgeblich Bearbeitungsgebühren für Bankdarlehen (TEUR 94), Kosten für „Dead Deals“ (TEUR 78), Grundschuldbestellungskosten (TEUR 63), Verwaltungskosten (TEUR 36) sowie laufende Betriebskosten für die Immobilien.

Es ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 24, der durch eine Entnahme aus den Gesellschafterkonten ausgeglichen worden ist, so dass ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 0 verbleibt.

3.3 Ertragslage

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

	2018	2017
	EUR	EUR
Erträge	-74.646,76	14.500,00
Aufwendungen	-8.468.062,39	-1.322.264,92
Ordentlicher Nettoertrag	-8.542.709,15	-1.307.764,92
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.542.709,15	-1.307.764,92
Zeitveränderungen (Aufwendungen aus der Neubewertung)	-4.784.146,37	-39.529,23
Ergebnis des Geschäftsjahres	-13.326.855,52	-1.347.294,15

Die Erträge resultieren mit TEUR 22 aus sonstigen betrieblichen Erträgen sowie mit TEUR -97 aus Zinsen und ähnlichen Erträgen, die in voller Höhe negative Zinsen betreffen.

Der AIF hat im abgelaufenen Geschäftsjahr die Einwerbung von Kommanditkapital fortgesetzt. Die in diesem Zusammenhang entstandenen Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Vertriebsaufwendungen für die Einwerbung des Kommanditkapitals (TEUR 6.203) sowie aus Aufwendungen für die Konzeptionierung und Vertriebsunterstützung einschließlich Anlegermanagement (TEUR 1.942).

Die Zeitveränderung resultiert aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 06 GmbH auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise des Immobilienvermögens, das in der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG bilanziert ist.

3.4 Finanzlage

Kapitalstruktur

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

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für 15 Einzelhandelsobjekte in der Objektgesellschaft. Bezüglich der Einzelhandelsobjekte verweisen wir auf das Immobilienverzeichnis im Anhang dieses Berichts.

Liquidität

Die liquiden Mittel betragen zum Bilanzstichtag TEUR 4.636 (Vorjahr: TEUR 8.917) und ergeben sich aus der Einwerbung von neuen Kommanditisten im Rahmen der Vertriebsaktivitäten.

3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden des AIF zum 31. Dezember 2018 ausgewiesen:

Aktiva	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Beteiligungen	56.340.469,08	163.746,30
Barmittel und Barmitteläquivalente	4.635.660,06	8.916.624,67
Forderungen	592.700,00	593.905,00
Sonstige Vermögensgegenstände	178.286,92	38.529,88
	61.747.116,06	9.712.805,85
Passiva	31.12.2018	31.12.2018
	EUR	EUR

Aktiva	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Rückstellungen	758.860,00	533.200,00
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	296.200,19	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	3.312.890,54	348.500,00
Eigenkapital	57.379.165,33	8.831.105,85
	61.747.116,06	9.712.805,85

Die Veränderungen auf der Aktivseite ergeben sich im Wesentlichen aus den höheren Beteiligungsbuchwerten auf Ebene des AIF, welche aus der Einwerbung von Kommanditkapital und der Weiterreichung dieser Mittel an die Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG resultieren. Die Mittel wurden auf Ebene der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG auf den Kapitalkonten I und II zur Erbringung des Eigenkapitalanteils von mindestens 40% (§ 263 KAGB) eingestellt. Im Zuge der Einwerbung von weiterem Kapital und der Weiterleitung an die Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG wird sich der Beteiligungswert weiter erhöhen.

3.6 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren worüber der AIF gesteuert wird ist die Liquidität, um die geplanten Immobilienerwerbe in der Objektgesellschaft durchzuführen. Es verbleiben zum Stichtag liquide Mittel in Höhe von TEUR 4.636 bei einer maximal zulässigen Leveragequote von 60%. Der Fonds hat im Geschäftsjahr 2018 seine Investitionstätigkeiten über die Objektgesellschaft begonnen. Bezüglich der Veränderung der Liquidität verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Finanzlage“ dieses Berichts.

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das eingeworbene Eigenkapital. Diese Position stellt eine Finanzierungsquelle für geplante Immobilienkäufe der Objektgesellschaft dar. Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital beträgt TEUR 72.053 inkl. Agio in Höhe von TEUR 2.294.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Objektgesellschaft Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG soll mit dem Erwerb und der Vermietung von in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien, die an Discounter oder Vollversorger an freistehenden Standorten oder in Nahversorgungszentren vermietet werden, die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und anderen Gütern des täglichen Bedarfs in ländlicheren Regionen steigern. Die Vitalität und Attraktivität von Städten und Gemeinden sollen somit erhalten bzw. gesteigert werden.

4. Risikobericht

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der HANSAINVEST umfasst die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzprüfung. Als wesentliche Risikoarten gelten das Adressausfallrisiko (Kreditrisiko), Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko, Zinsänderungsrisiko, Währungsrisiko, Marktpreisrisiko, Operationelles Risiko, Liquiditätsrisiko, 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. Gegenparteiensrisiken entstehen hauptsächlich durch OTC-Derivatetransaktionen. Hierzu finden die gesetzlichen Limite Anwendung. Da bei den geschlossenen Fonds keine gesetzlichen Limitierungen vorhanden sind, findet eine Prüfung in Anlehnung an die Limite der gesetzlichen Regelungen im Internen Limitsystem statt (i.d.R. 5%/10% Grenze).

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

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



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

Die operationellen Risiken sind in Abhängigkeit vom Tätigkeitsfeld des AIFs sowie dessen Aufbau- und Ablauforganisation zu definieren. Sie umfassen z. B. neben Personal- und IT-Risiken (Betriebsrisiken) auch Rechts- und Steuer Risiken 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 Verwahrisiken die Investmentvermögen betreffen können. Sollte die HANSAINVEST nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände erwerben oder das Risk Management eine Anzeige eines Verwahrisikos 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.

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

Das Risiko „Größeres Emissionskapital“ wird während der Platzierungsphase als wesentlich eingestuft. Die Komplementärin hat das Recht das maximale Emissionskapital auf 100,0 Mio. € zu erhöhen und hat im Berichtsjahr von ihrem Recht Gebrauch gemacht. Zum Berichtsstichtag betrug der Platzierungsstand 72,1 Mio. €. Bei eventueller Immobilienknappheit besteht das Risiko, dass nicht investierte Mittel in eine niedrig verzinsten oder negativverzinsten Liquiditätsrücklage eingestellt werden.

Das Risiko „Abhängigkeiten von dem Zeitpunkt des Mittelzuflusses“ bezieht sich auf die Unsicherheit, dass Investitionen von den Zeitpunkten der Mittelzuführung abhängen und durch Unterschiede von Planungen zu realisierten Zuflüssen negative Einflüsse entstehen können. Die Überwachung erfolgt monatlich über das Interne Limitsystem.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die Ankäufe noch nicht 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, Jahresnettokaltemiete pro Mieter, Branchenanteil, Anteil der im jeweiligen Jahr auslaufenden Mietverträge überwacht. Zum Berichtsstichtag ist noch keine Liegenschaft in den Fondsbestand übergegangen.

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, Jahresnettokaltemiete pro Mieter, Branchenanteil, Anteil der im jeweiligen Jahr auslaufenden Mietverträge überwacht.

Das Risiko „Mietzinsniveau, Bonität der Mieter und Mietausfallrisiko“ wird in der Berichtsperiode als nicht wesentlich eingestuft. Erst mit dem Erwerb der ersten Liegenschaften wird dieses Risiko als wesentlich angesehen. Das Risiko Zahlungsrückstände nicht einfordern zu können, wird aufgrund der geplanten Großteiligkeit der Mieterstruktur als wesentlich eingestuft. Hier werden eine Aufstellung der Top-Mieter anhand der Jahresnettokaltemiete und die Überwachung dieser mittels eines Soll-/Ist-Vergleichs über die Gesamtmieteinnahmen in der Liquiditätsplanung erfolgen. Weiterhin wird der Bonitätsindex der Mieter ein zusätzlicher Indikator.

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. Die vorgenannten Risiken sind ebenfalls nicht schlagend geworden.

Risikoprofil

Das Risikoprofil des Fonds ergibt sich aus den mittelbar über die Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien und den Investitionsgrenzen, in denen die Gesellschaft den Fonds verwaltet. Die Gesellschaft beachtet dabei die in den Anlagebedingungen vom 1. September 2017 unter § 2 „Anlagegrenzen“ aufgeführten Regelungen.

5. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr**Angaben gemäß Art. 105 Abs. 1c Level-II-Verordnung**

Im Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Angaben nach den §§ 158 Satz 1 i.V.m. 135 Abs. 7 Satz 2 KAGB i.V.m. Art. 105 Abs. 1c Level-II-Verordnung.

Eschborn, den 7. Juni 2019

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

vertreten durch Habona Management 06 GmbH

gez. Johannes Palla

gez. Guido Küther

Bilanz zum 31.12.2018

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

I. Investmentanlagevermögen**A. Aktiva**

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
1. Beteiligungen	56.340.469,08	163.746,30
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	4.635.660,06	8.916.624,67
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	17.255,00	17.255,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	575.445,00	576.650,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	178.286,92	38.529,88
Summe Aktiva	61.747.116,06	9.712.805,85

B. Passiva



	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	758.860,00	533.200,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	296.200,19	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	106.143,54	348.500,00
b) Andere	3.206.747,00	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär	0,00	8.925,00
Kapitalkonto Kommanditisten	3.488.250,00	556.200,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	58.714.590,93	8.305.510,08
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-4.823.675,60	-39.529,23
Summe Passiva	61.747.116,06	9.712.805,85

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

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

	2018	2017
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	-96.965,91	-2.702,37
b) sonstige betriebliche Erträge	22.319,15	14.500,00
Summe der Erträge	-74.646,76	11.797,63
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-231.271,06	-420.541,00
b) Verwahstellenvergütung	-15.000,00	-2.500,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-26.983,50	-7.690,00

	2018	2017
	EUR	EUR
d) Sonstige Aufwendungen	-8.194.807,83	-888.831,55
Summe der Aufwendungen	-8.468.062,39	-1.319.562,55
3. Ordentlicher Nettoertrag	-8.542.709,15	-1.307.764,92
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.542.709,15	-1.307.764,92
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-4.784.146,37	-39.529,23
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-4.784.146,37	-39.529,23
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-13.326.855,52	-1.347.294,15

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

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 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Bilanzierungsmethoden

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

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

Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um TEUR 48.548 auf TEUR 57.379 (Vorjahr: TEUR 8.831) und resultiert maßgeblich aus der Einzahlung von Kommanditeinlagen.

Aktiva

Bei den Beteiligungen (TEUR 56.340; Vorjahr: TEUR 164) handelt es sich um die Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG (TEUR 53.623; Vorjahr: TEUR 156) sowie die Habona Beteiligungs 06 GmbH (TEUR 2.717; TEUR 8).

Passive latente Steuern wurden im Rahmen der Beteiligungsbewertung nicht angesetzt.

Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital ¹⁾ EUR	erworben am:
Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,9%	61.273.945,18	19.07.2017
Habona Beteiligungs 06 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	3.109.481,74	07.07.2017

¹⁾ Das Eigenkapital wurde nach handelsrechtlichen Grundsätzen (HGB) ermittelt.

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

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist unbeschränkt haftender Gesellschafter der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach § 29 Abs. 2 KARBV ausgewiesen (TEUR 4.636; Vorjahr: 8.917). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Unter Forderungen an Beteiligungsgesellschaften (TEUR 17; Vorjahr: TEUR 17) werden Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen.

Die eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen (TEUR 575; Vorjahr: TEUR 577) sind Forderungen gegen Kommanditisten aus fälligen Kapitaleinzahlungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 178; Vorjahr: TEUR 39) beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegen die Finanzverwaltung.

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

Passiva

Die Rückstellungen (TEUR 759; Vorjahr: TEUR 533) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Konzeptions- und Prospektierungsaufwendungen (TEUR 355) sowie für Vertriebskostenaufwendungen (TEUR 270).

Die sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 3.313; Vorjahr: TEUR 349) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und betreffen mit TEUR 3.207 sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Objektgesellschaft sowie mit TEUR 106 sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin.

Das Eigenkapital weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (TEUR 62.203; Vorjahr: TEUR 8.862) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung (TEUR -4.824; Vorjahr: TEUR -39) aus.

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 89 von der Gesellschaft erhalten.

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

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	31.12.2018
	EUR
A. Komplementäre	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	8.925,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	
2. Zwischenentnahmen	-8.925,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00
B. Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	8.822.180,85
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	61.883.840,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-8.542.709,15
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.784.146,37
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	57.379.165,33

Verwendungsrechnung zum 31.12.2018

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.542.709,15	-1.307.764,92
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	8.542.709,15	1.307.764,92
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00



31.12.2018
EUR
31.12.2017
EUR

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:

	Anfangsbestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Vorabvergütungen und Zuweisungen EUR	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil EUR	Endbestand EUR
A. Komplementäre						
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	8.925,00	-	-8.925,00	-	-	0,00
B. Kommanditisten						
Kapitalkonto I Einlagenkonto	556.200,00	2.932.050,00	-	-	-	3.488.250,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	9.613.275,00	58.951.790,00	-	-	-	68.565.065,00
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-1.307.764,92	-	-	-	-8.542.709,15	-9.850.474,07
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	0,00	-	-	-	-	0,00
Summe Kapitalkonten	8.870.635,08	61.883.840,00	-8.925,00	0,00	-8.542.709,15	62.202.840,93

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

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

- Auf dem Einlagenkonto (Kapitalkonto I) wird die Hafteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 3.488).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage (TEUR 66.271) sowie das Agio (TEUR 2.294) gutgeschrieben.
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) wurde eine Verlustlastschrift (TEUR -8.543) gebucht. Eine Nachschusspflicht entsteht hierdurch nicht.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht (TEUR 0).

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen aus eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen in Höhe von TEUR 575.

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

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

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

Zinsen und ähnliche Erträge (TEUR -97; Vorjahr: TEUR -3) betreffen Negativzinsen für Guthaben bei Kreditinstituten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 22; Vorjahr: TEUR 15) betreffen im Wesentlichen die Management Fee (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 12).

Aufwendungen

Die Verwaltungsvergütung (TEUR 231; Vorjahr: TEUR 421) betrifft die Vergütung der KVG.

Unter der Verwahrstellenvergütung (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 3) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten beinhalten die Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 27; Vorjahr: TEUR 8).

Die Sonstigen Aufwendungen (TEUR 8.195; Vorjahr: TEUR 889) setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Aufwendungen	TEUR	
	2018	2017
Aufwand Vertrieb	7.913	858
Treuhandvergütung	118	18
Haftungsvergütung	89	8
Rechts- und Beratungskosten	45	2
Buchführungskosten	4	1
Übrige	26	2
Summe	8.195	889

Die Zeitveränderung (TEUR -4.784; Vorjahr: TEUR -39) resultiert aus einem nicht realisierten Verlust bei der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 06 GmbH. Der nicht realisierte Verlust resultiert im Geschäftsjahr im Wesentlichen aus der Differenz zwischen den Anschaffungskosten der erworbenen Immobilien einschließlich gezahlter Anschaffungsnebenkosten im Erwerbszeitpunkt und den Verkehrswerten/Kaufpreisen der Immobilien bei der Objektgesellschaft.

V. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

Geschäftsführung

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

Johannes Palla, Kaufmann

Guido Küther, Diplom Wirtschaftsmathematiker

Registergericht und Handelsregisternummer gemäß § 264 Abs. 1a HGB

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

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



Anteilswert (EUR)	822,52
Umlaufende Anteile (Stück)	69.760 ^{*)}

^{*)} Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Immobilienverzeichnis gem. § 25 KARBV

	Art des Grundstücks [*]	Art der Nutzung ^{**}	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße (m ²)	
Lfd. Nr.	Deutschland					
	Name, Rechtsform:		Sitz:			
	Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG		Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn			
	Gesellschaftskapital: TEUR 56.505					
1.	94347 Ascha	G	H	07.07.2018	2018	7.497
	Baron holz 1					
2.	95511 Mistelbach	G	H	04.08.2018	2016	7.200
	Johann-Feilner-Straße 10					
3.	52224 Stolberg-Gressenich	G	H	04.08.2018	2017	5.575
	Gressenicher Str. 200					
4.	44357 Dortmund	G	H	24.08.2018	1980/ 2015	5.195
	Westerfelder Straße 32					
5.	59514 Welver	G	H	09.08.2018	1997/ 2017	6.178
	Ladestraße 30					
6.	17268 Templin	G	H	26.09.2018	2008	11.982
	Vietmannsdorfer Straße 3					
7.	97702 Münnerstadt	G	H	02.10.2018	2008/ 2018	6.704
	Bahnhofstraße 3					
8.	76448 Durmersheim	G	H	01.10.2018	2014	3.675
	Robert-Bosch-Straße 6					
9.	37308 Geismar	G	H	03.11.2018	2012	7.480
	Friedenstraße 2 a					
10.	07318 Saalfeld-Gomsdorf	G	H	03.11.2018	2015	4.829



	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße (m ²)
	Finkenweg 1				
11.	45327 Essen	G	05.12.2018	2008/ 2018	4.175
	Katernberger Str. 42				
12.	96224 Burkunstadt	G	07.12.2018	2008	5.132
	Auwiese 6				
13.	91452 Wilhermsdorf	G	18.12.2018	2018	13.706
	Bahnhofstraße 2				
14.	97508 Grettstadt	G	29.12.2018	2018	5.362
	Industriestraße 18				
15.	96257 Redwitz	G	29.12.2018	2018	4.150
	Flurstraße 9				
		Nutzfläche Gewerbe (m ²)		Wohnen (m ²)	Ausstattungsmerkmale
Lfd. Nr.	Deutschland				
	Name, Rechtsform:	erworben am: 19.07.2017			
	Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG				
	Gesellschaftskapital: TEUR 56.505	Beteiligungsquote: 94,90 %			
1.	94347 Ascha	1.566		0	-
	Baron holz 1				
2.	95511 Mistelbach	1.535		0	-
	Johann-Feilner-Straße 10				
3.	52224 Stolberg-Gressenich	1.200		0	-
	Gressenicher Str. 200				
4.	44357 Dortmund	1.590		0	-
	Westerfelder Staße 32				
5.	59514 Welver	2.408		0	-
	Ladestraße 30				
6.	17268 Templin	3.105		0	-
	Vietmannsdorfer Straße 3				
7.	97702 Münnersstadt	1.404		0	-
	Bahnhofstraße 3				



		Nutzfläche Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)	Ausstattungsmerkmale
8.	76448 Durmersheim Robert-Bosch-Straße 6	1.115	0	
9.	37308 Geismar Friedenstraße 2 a	1.151	0	-
10.	07318 Saalfeld-Gomsdorf Finkenweg 1	1.200	0	-
11.	45327 Essen Katemberger Str. 42	2.009	0	-
12.	96224 Burkunstadt Auwiese 6	1.384	0	-
13.	91452 Wilhelmsdorf Bahnhofstraße 2	3.802	0	-
14.	97508 Grettstadt Industriestraße 18	1.176	0	-
15.	96257 Redwitz Flurstraße 9	1.307	0	-

* Art des Grundstücks: G=Geschäftsgrundstück

** Art der Nutzung: H = Handel

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge ¹⁾ (in Jahren)	Verkehrswert/Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)
	Deutschland			
	Name der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote: 94,90 %		
	Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG			
1.	94347 Ascha Baron holz 1	0,0	15	3.400
2.	95511 Mistelbach Johann-Feilner-Straße 10	0,0	13	2.665
3.	52224 Stolberg-Gressenich Gressenicher Str. 200	0,0	14	2.520



	Lage des Grundstücks	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge ¹⁾ (in Jahren)	Verkehrswert/Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)
4.	44357 Dortmund Westerfelder Straße 32	0,0	12	3.490
5.	59514 Welver Ladestraße 30	0,0	14	5.800
6.	17268 Templin Vietmannsdorfer Straße 3	0,0	12	5.580
7.	97702 Münnerrstadt Bahnhofstraße 3	0,0	15	3.030
8.	76448 Dummersheim Robert-Bosch-Straße 6	0,0	15	2.320
9.	37308 Geismar Friedenstraße 2 a	0,0	9	1.450
10.	07318 Saalfeld-Gomsdorf Pöbneckerstr.	0,0	12	2.030
11.	45327 Essen Katemberger Str. 42	0,0	14	4.481
12.	96224 Burkunstadt Auwiese 6	0,0	15	2.855
13.	91452 Wilhermsdorf Bahnhofstraße 2	0,0	13	8.460
14.	97508 Grettstadt Industriestraße 18	0,0	15	2.120
15.	96257 Redwitz Flurstraße 9	0,0	15	2.630
	Lage des Grundstücks	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
Lfd. Nr.	Deutschland			
	Name der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote: 94,90 %		
	Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG			
1.	94347 Ascha	206	40	0



	Lage des Grundstücks	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
	Baron holz 1			
2.	95511 Mistelbach	175	38	0
	Johann-Feilner-Straße 10			
3.	52224 Stolberg-Gressenich	166	39	0
	Gressenicher Str. 200			
4.	44357 Dortmund	226	32	0
	Westerfelder Straße 32			
5.	59514 Welver	350	35	0
	Ladestraße 30			
6.	17268 Templin	416	30	0
	Vietmannsdorfer Straße 3			
7.	97702 Münnersstadt	194	35	0
	Bahnhofstraße 3			
8.	76448 Durmersheim	160	36	0
	Robert-Bosch-Straße 6			
9.	37308 Geismar	123	34	0
	Friedenstraße 2 a			
10.	07318 Saalfeld-Gomsdorf	156	37	0
	Pöbneckerstr.			
11.	45327 Essen	274	35	73
	Katernberger Str. 42			
12.	96224 Burkunstadt	182	40	0
	Auwiese 6			
13.	91452 Wilhermsdorf	495	39	0
	Bahnhofstraße 2			
14.	97508 Grettstadt	135	35	0
	Industriestraße 18			
15.	96257 Redwitz	169	40	0
	Flurstraße 9			

¹⁾ 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	94347	Ascha	Baronholz 1	07.07.2018
Deutschland	95511	Mistelbach	Johann-Feilner-Straße 10	04.08.2018
Deutschland	52224	Stolberg-Gressenich	Gressenicher Str. 200	04.08.2018
Deutschland	44357	Dortmund	Westerfelder Straße 32	24.08.2018
Deutschland	59514	Welver	Ladestraße 30	09.08.2018
Deutschland	17268	Templin	Vietmannsdorfer Straße 3	26.09.2018
Deutschland	97702	Münnerstadt	Bahnhofstraße 3	02.10.2018
Deutschland	76448	Dummersheim	Robert-Bosh-Straße 6	01.10.2018
Deutschland	37308	Geismar	Friedenstraße 2 a	03.11.2018
Deutschland	07318	Salfeld-Gornsdorf	Finkenweg 1	03.11.2018
Deutschland	45327	Essen	Katernberger Str. 42	05.12.2018
Deutschland	96224	Burkunstadt	Auwiese 6	07.12.2018
Deutschland	91452	Wilhelmsdorf	Bahnhofstraße 2	18.12.2018
Deutschland	97508	Gretstadt	Industriestraße 18	29.12.2018
Deutschland	96257	Redwitz	Flurstraße 9	29.12.2018

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 ¹⁾
2018	EUR 57.379.165,33	EUR 822,52
2017	EUR 8.831.105,85	EUR 904,14

¹⁾ Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2018 EUR 57.379.165,33.

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

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

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR	40.597.421,53
= Gesamtkostenquote ^{*)}	%	20,86
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.



⁷⁾ Transaktionskosten: Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände.

Im Berichtsjahr sind keine Transaktionskosten angefallen, da keine Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Beteiligungen entstanden sind.

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

Vergütungen und Kosten HANSAINVEST (KVG) ⁷⁾	EUR	231.271,06
Beratervergütung inkl. Property Management Fee	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA	EUR	15.000,00

⁷⁾ Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen. Die KVG gewährt keine sogenannte Vermittlungsfolgeprovision an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Fonds an sie geleisteten Vergütungen.

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

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger in der Regel ein Agio in Höhe von 5% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 2.310.

Im Falle einer Übertragung der Beteiligung hat der Anleger sämtliche Aufwendungen zu tragen, die der Gesellschaft aufgrund dessen entstehen. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht berechnet.

VI. Nachtragsbericht

Bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung wurden für elf Objekte mit einem Kaufpreis in Höhe von rund EUR 30,8 Mio. Kaufverträge geschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist bisher noch nicht erfolgt. Des Weiteren befinden sich derzeit einige Objekte in der Ankaufsprüfung.

Eschborn, den 7. Juni 2019

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

vertreten durch Habona Management 06 GmbH

gez. Johannes Palla

gez. Guido Küther

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

*vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (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.

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 einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

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

*gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.

*beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

*ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche



Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

•beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

•beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) 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.

Hamburg, den 7. Juni 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Gero Martens, Wirtschaftsprüfer
ppa. Tim Brücken, Wirtschaftsprüfer

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 Kapitalanlage-gesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt wurde und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Eschborn, den 7. Juni 2019

gez. Johannes Palla
gez. Guido Küther

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

HANSAINVEST

Hansatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Postfach 60 09 45

22209 Hamburg

Hausanschrift:

Kapstadtring 8

22297 Hamburg

Kunden-Servicecenter:

Telefon: (0 40) 3 00 57 - 62 96

Telefax: (0 40) 3 00 57 - 60 70

Internet: www.hansainvest.com

E-Mail: service@hansainvest.de

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:

TEUR 10.500



Haftendes Eigenkapital:

TEUR 21.729

(Stand: 31.12.2018)

Geschäftsführung:

Dr. Jörg W. Stotz

(Sprecher, zugleich Präsident des Verwaltungsrats der HANSAINVEST LUX S.A., Mitglied der Geschäftsführung der SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH sowie Mitglied der Geschäftsführung HANSAINVEST Real Assets GmbH)

Nicholas Brinckmann

(zugleich Sprecher der Geschäftsführung HANSAINVEST Real Assets GmbH)

Marc Drießen, MBA (bis 30. April 2019)

(zugleich stellvertretender Präsident des Verwaltungsrats der HANSAINVEST LUX S.A.)

Gesellschafter:

SIGNAL IDUNA Allgemeine Versicherung AG, Dortmund

IDUNA Vereinigte Lebensversicherung aG für Handwerk, Handel und Gewerbe, Hamburg

Verwahrstelle:

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:

TEUR 16.000

Haftendes Eigenkapital:

TEUR 160.252

(Stand: 31.12.2017)

Aufsichtsrat:

Martin Berger (Vorsitzender),

stv. Mitglied der Vorstände der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg

(zugleich Vorsitzender des Aufsichtsrates der SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH)

Dr. Karl-Josef Bjerth (stellv. Vorsitzender)

Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg

(zugleich stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Donner & Reuschel AG, Hamburg)

Thomas Gollub,

Vorstandsvorsitzender der Aramea Asset Management AG, Hamburg

(zugleich stellvertretender Präsident des Verwaltungsrats der HANSAINVEST LUX S.A.)

Thomas Janta (bis 11. April 2018),

Direktor NRW.BANK, Leiter Parlaments- und Europaangelegenheiten, Düsseldorf

Dr. Thomas A. Lange,

Vorsitzender des Vorstandes der National-Bank AG, Essen

Prof. Dr. Stephan Stützer,



Geschäftsführender Gesellschafter der STUETZER Real Estate Consulting GmbH, Neufahrn

Prof. Dr. Stephan Schüller (ab 11. April 2018)

Geschäftsführender Gesellschafter, SVS Management GmbH, Hamburg

Udo Bandow

Ehrenmitglied des Aufsichtsrates

Ehrenaufsichtsratsvorsitzender, Aramea Asset Management AG Hamburg

Wirtschaftsprüfer:

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

Externe Bewerter:

Carsten Meinhardt, Frankfurt am Main, MRICS

Bernhard Grabowski, MRICS CIS HypZert (F)