

---

# Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Frankfurt am Main

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.04.2021 bis zum 31.12.2021

### Inhaltsverzeichnis

#### Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht

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

#### 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

#### Abkürzungsverzeichnis

AIF	Alternativer Investmentfonds Habona Fonds 08
AIFM-VO	Alternative Investment Fund Managers Directive Verordnung
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
d.h.	das heißt



DerivateV	Derivateverordnung
Fondsgesellschaft	Habona Fonds 08
Gesellschaft	Habona Fonds 08
Habona Fonds 08	Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main
Habona Objekt 08	Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main
HANSAINVEST	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg
HGB	Handelsgesetzbuch
i.d.R.	in der Reael
i.H.v.	in Höhe von
i.V.m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung - KARBV) vom 16. Juli 2013
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST
Mrd.	Milliarden
Nettoinventarwert	Fondsvermögen
Objektaesellschaft	Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main
ProRatio	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH, Frechen-Königsdorf
TEUR	Tausend Euro
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG (vormals: Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG), Frankfurt am Main
zzgl.	zuzüglich

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

## Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April bis zum 31. Dezember 2021

### 1. Grundlagen der Gesellschaft

#### Struktur der Gesellschaft

Die Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, ist als Personengesellschaft in Form einer doppelstöckigen GmbH & Co. KG organisiert. Die Geschäftsführung obliegt der HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, die als Kommanditistin am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist. Geschäftsführer der HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH sind Oliver Grimm und Tanja Krönke. Die Laufzeit des AIF ist befristet auf elf Jahre nach Fondsschließung, längstens bis zum den 30. Juni 2034.



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

## 2. Tätigkeitsbericht der KVG

### Vertriebsphase

Im September 2021 hat BaFin die Vertriebs Erlaubnis dem AIF erteilt. Bis zum Bilanzstichtag wurden TEUR 16 Kommanditkapital (zzgl. Agio in Höhe von TEUR 0) von den Gründungskommanditisten eingefordert und TEUR 15 eingezahlt. Der AIF hat die Vertriebsphase bis dato noch nicht begonnen.

### Anlageziele und Anlagestrategien des AIF

Der AIF verfolgt als Anlageziel - mittelbar über die Tochtergesellschaft Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG als Objektgesellschaft - den Erwerb, die Bebauung, die Vermietung und die spätere Verwertung von in Deutschland belegenen großflächigen Einzelhandelsimmobilien mit Schwerpunkt Nahversorgung.

Grundsätzlich kommen Standorte für Immobilienobjekte in allen deutschen Bundesländern in Betracht. Es wird nicht mehr als 40% des investierten Kapitals in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Brandenburg investiert. Der AIF wird ausschließlich in großflächigen Einzelhandel mit vermietbaren Gesamtflächen ab 800 m<sup>2</sup> investieren. Der Anteil der Einzelhandelsnutzung am Gesamtobjekt wird nicht unter 70% der jeweiligen Gesamtfläche liegen.

Die Objektgesellschaft wird mindestens 60% des investierten Kapitals ausschließlich in Immobilienobjekte mit abgeschlossenen langfristigen Mietverträgen (mit mindestens zehn 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 zehn Jahre betragen.

Im Falle von neu erbauten Immobilienobjekten kann es sich auch um Objekte handeln, die noch im Bau befindlich sind oder mit deren Bau in Kürze (d.h. innerhalb eines Zeitraumes von zwölf Monaten ab Kaufvertragsschluss) begonnen wird. In diesen Fällen muss das Baurecht gesichert sein oder die Baugenehmigung vorliegen und der Projektentwickler/Verkäufer muss von angemessener Bonität (d.h. es dürfen keine Informationen über mögliche Zahlungsschwierigkeiten bekannt sein) sein. Projektentwicklungsrisiken werden in diesen Fällen vom AIF nicht übernommen. Kaufpreisfälligkeit ist in diesen Fällen erst mit vollständiger Fertigstellung und im Wesentlichen mängelfreier Abnahme durch den AIF und den Mieter gegeben. Von einer „im Wesentlichen mängelfreien Abnahme“ ist immer dann auszugehen, wenn der Mieter (im Fall von mehreren Mietern alle Mieter) sich bereit erklärt hat, die Immobilie zu beziehen und die volle Miete zu zahlen.

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

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

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg, wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF bestellt. Hierzu wurde mit Datum 5. August 2021 ein externer Verwaltungsvertrag mit der HANSAINVEST als Service-KVG abgeschlossen. Der Vertrag kann nach Ablauf von fünf Jahren von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende ordentlich gekündigt werden. Das Recht jeder Partei zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

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

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

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

Die von der KVG zu erbringenden Leistungen werden wie folgt vergütet: Für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und das Anlegermanagement des Fonds erhält die KVG eine einmalige Vergütung in Höhe von 2,0% (zzgl. Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals. Für die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, Durchführung administrativer Tätigkeiten sowie sonstige Aufgaben erhält die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von 0,61% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds. Die KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten. Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die AIF-KVG in Höhe von 40 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

## Übersicht über das Portfolio des AIF am Ende des Rumpfgeschäftsjahres

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz 31.12.2021 EUR
Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,0%	1,00

Wesentlich für die Geschäftsentwicklung des AIF ist die Beurteilung der Lage der Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG, die den Erwerb der Fondsimmobilien tätigt. Im Rumpfgeschäftsjahr 2021 wurden keine Immobilien erworben.

### Übersicht über die Anlagegeschäfte und Wertentwicklung des AIF während des Rumpfgeschäftsjahres

Das Kommanditkapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 16. Im Rumpfgeschäftsjahr 2021 wurden keine Objekte angekauft.

Einfluss auf die Wertentwicklung hat die Objektgesellschaft. Die Objektgesellschaft hat im Rumpfgeschäftsjahr 2021 einen Jahresfehlbetrag i.H.v. TEUR 21 realisiert.

Der ordentliche Nettoertrag des AIF beträgt TEUR -5. Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus sonstigen Aufwendungen sowie aus Prüfungs- und Veröffentlichungskosten. Im Rumpfgeschäftsjahr 2021 ergibt sich aufgrund der Bewertung der Beteiligung an der Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG ein nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres in Höhe von TEUR -8.

### Beschreibung der Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten des AIF

Das zentrale Risiko der Gesellschaft besteht derzeit in der bestehenden Investitionsunsicherheit (Blind-Pool-Risiko) inkl. der hiermit verbundenen Finanzierungsrisiken. Zukünftig bestehen hauptsächlich Risiken im Hinblick auf eine negative Wertentwicklung der etwaig von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien. Weiterhin besteht ein Fertigstellungsrisiko bei Projektinvestitionen von Einzelhandelsimmobilien, die bei Abschluss der Kaufverträge noch nicht fertig gestellt sind. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass zukünftige Mieter ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht oder nicht vollständig nachkommen. Bezüglich weiterer Risiken verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht.

### Angaben über schwer liquidierbare Vermögensgegenstände gemäß Artikel 108 AIFM-VO

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

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

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

### Bewertungsverfahren

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

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

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

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

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG (vormals: 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:



Scouting-Vertrag

Dienstleister	Habona Invest GmbH
Vertragsschluss	5. August 2021
Laufzeit	Feste Laufzeit bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft
Vertragliche Pflichten	Finanzierungs-Scouting: Suche nach geeigneten Finanzierungsangeboten für die Objektgesellschaft, Immobilien Scouting: Identifizierung geeigneter Immobilienobjekte durch Marktsichtung, Käufer-Scouting: Findung geeigneter Käufergruppen im Rahmen der Desinvestitionsphase.
Vergütung/Fälligkeit	Finanzierungs-Scouting: einmalig TEUR 50 (zzgl. gesetzlicher USt) bei Darlehen mit einem Volumen von bis zu EUR 25,484 Mio. Sofern darüber hinaus Darlehen aufgenommen werden, beträgt die Vergütung in Höhe von 0,2 % (zzgl. gesetzlicher USt) des zusätzlichen Fremdkapitals. Die Gebühr wird mit Unterzeichnung des Darlehensvertrages fällig. Immobilien-Scouting: 2,5 % (zzgl. gesetzlicher USt) des Nettokaufpreises der jeweiligen Immobilie. Die Vergütung wird nach Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages fällig. Käufer-Scouting: 2 % (zzgl. gesetzlicher USt) des Nettoverkaufspreises einer Immobilie. Die Vergütung wird nach Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages fällig.

Vertriebsvereinbarung

Dienstleister	Habona Invest Service GmbH
Vertragsschluss	5. August 2021
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag wird auf unbestimmte Laufzeit geschlossen; der Vertrag kann nach drei Jahren mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden
Vertragliche Pflichten	Nicht-exklusive Beauftragung für die Fondsgesellschaft Emissionskapital in Höhe von bis zu EUR 30. Mio. bzw. von insgesamt EUR 60. Mio. bei Anlegern in Deutschland zu platzieren.
Vergütung/Fälligkeit	7 % des durch sie platzierten Emissionskapitals für die Eigenkapitalbeschaffung; 1 % des durch sie platzierten Emissionskapitals für Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten; 5 % Abwicklungsgebühr. Als Abwicklungsgebühr wird der Auftragnehmerin das von den Anlegern gezahlte Agio weitergeleitet.

Objekt-Beratungs- und Verwaltungsvertrag

Dienstleister	Habona Invest Asset Management GmbH
Vertragsschluss	5. August 2021
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft (Beendigung der Desinvestitionsphase) geschlossen und kann durch schriftliche Mitteilung einer Partei an die andere mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Beratung beim An- und Verkauf, dem Bauprozess, der laufenden Anlagenverwaltung und Objektverwaltung.
Vergütung/Fälligkeit	0,84 % (inkl. gesetzliche USt) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im Geschäftsjahr.

Verwahrstellenvertrag

Dienstleister	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Vertragsschluss	10. September 2014 und 5. August 2021
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, (zzgl. gesetzliche USt) mind. jedoch TEUR 15 (zzgl. gesetzliche USt). Die Verwahrstelle erhält quartalsweise eine anteilige Vergütung von 0,0725 % (zzgl. gesetzliche USt).
Vertrag über die externe Verwaltung	
Dienstleister	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Vertragsschluss	5. August 2021
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	Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft erstmals ab dem Jahr 2021 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,61 % der Bemessungsgrundlage, wobei die Vergütung im ersten Geschäftsjahr anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung bis zu 0,85 % der Bemessungsgrundlage.
Treuhand- und Verwaltungsvertrag	
Dienstleister	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH
Vertragsschluss	5. August 2021
Laufzeit/Fälligkeit	Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Mit Abwicklung/Vollbeendigung der Gesellschaft endet das Treuhandverhältnis automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
Vertragliche Pflichten	ProRatio verwaltet die Beteiligung des Habona Fonds 08 im Sinne einer uneigennütigen Verwaltungstreuhand
Vergütung/Fälligkeit	Für die Betreuung und Verwaltung der Anleger in der Platzierungsphase (bis Fondsschließung) erhält ProRatio von der Gesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,2 % (zzgl. gesetzlicher USt) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals („Initialvergütung“). Für die laufende Anlegerverwaltung, die ProRatio allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, erhält ProRatio eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,15 % der Bemessungsgrundlage (inkl. gesetzlicher USt) im jeweiligen Geschäftsjahr. Die laufende Vergütung für die Treuhandkommanditistin wird erst ab Fondsschließung erhoben.

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

- Grundstückskaufverträge
- Finanzierungsverträge
- Objektverwaltungsvertrag
- Mietverträge.

## Interessenkonflikte



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

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

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

### Risikoprofil

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

## 3. Wirtschaftsbericht

### 3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

Unter den drei übergeordneten Betriebstypenkategorien - innerstädtische Geschäfts- und Warenhäuser, Shoppingcenter sowie Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren - bauten Letztere ihre dominierende Marktposition im Jahresverlauf auf 65 % aus. Von diesen EUR 5,3 Mrd. entfallen drei Viertel - also über EUR 4 Mrd. - auf lebensmittelgeankerte Objekte. Diese Summe entspricht genau der Hälfte aller Einzelhandelsinvestments des Berichtsjahres. Gegenüber dem Fünfjahresdurchschnittswert ist dies eine Zunahme von über 60 %. Wie attraktiv und krisensicher der deutsche Lebensmittelsektor mittlerweile auch von ausländischen Investoren gesehen wird, zeigte der Markteintritt des portugiesischen Investors Sonae Sierra, der für seinen neu aufgelegten Spezialfonds Sierra German Food Retail Income Fonds I fünf Supermärkte als Startportfolio kaufte. Ebenfalls im 4. Quartal wurde die Beteiligung des neuseeländischen Staatsfonds New Zealand Superannuation Fund an drei Deutschlandfonds des kanadischen Investors Slate bekannt. Absolut betrachtet reichte das dynamische Wachstum des Handels mit Nahversorgern nicht aus, um ausgebliebene Verkäufe anderer Betriebstypen zu kompensieren. Einkaufszentren verfehlten den Vorjahreswert um gut ein Drittel und vereinten mit EUR 1,1 Mrd. gerade einmal 13 % des Volumens von Retailobjekten auf sich. Geschäftshäuser, deren Umsatzvolumen sich im zweiten Jahr der Pandemie auf EUR 1,7 Mrd. mehr als halbierte, halten einen Marktanteil von 21 %. Insgesamt war das Ausbleiben von Großdeals über EUR 250 Mio. maßgeblich für den Rückgang des Transaktionsvolumens. Wurden in dieser Größenklasse 2020 noch zehn Deals mit einer Gesamtsumme von EUR 5,8 Mrd. gezählt, waren es 2021 gerade einmal vier mit rund EUR 2 Mrd. Ausländisches Kapital, das vor allem bei größeren Anlagesummen aktiv ist, war mit 29 % weiter deutlich unterrepräsentiert. Paketverkäufe, die für die Assetklasse Einzelhandel eine deutlich größere Rolle spielen als für das Transaktionsgeschehen am Gesamtinvestmentmarkt, reduzierten sich spürbar. Nach 67 % 2020 sank der Marktanteil auf 46 % im Berichtsjahr. Das Transaktionsvolumen halbierte sich, die Anzahl der Abschlüsse sank um ein Drittel, die Durchschnittsgröße von Einzelhandelsportfolios fiel von EUR 126 Mio. auf unter EUR 100 Mio. Die drei größten Transaktionen des Jahres aus dem 3. Quartal - das SB-Warenhausportfolio mit 34 revitalisierten Real-Märkten, das 12 Fachmarktzentren umfassende Touchdown Portfolio sowie das Supermarktportfolio Powerbowl - zeigen aber auch, dass Portfolios mit krisensicheren Ankermietern als Core-Produkt weiter hoch begehrt sind. Das Marktgeschehen wurde auf Käuferseite überwiegend von zwei gleich starken Investorengruppen dominiert: Asset- und Fondsmanager wie auch offene Immobilien- und Spezialfonds platzierten jeweils ein Anlagevolumen von EUR 1,7 Mrd., das einem Marktanteil von 21 % entspricht. Bei den Verkäufern belegen Asset- und Fondsmanager zusammen mit Opportunity Fonds bzw. Private Equity die Spitzenplätze. Diese brachten es auf EUR 1,5 Mrd. bzw. 18 % Marktanteil und positionierten sich vor Projektentwicklern mit EUR 1,2 Mrd. bzw. 15 %.



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

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

### 3.2 Geschäftsentwicklung

Die Vertriebslerlaubnis wurde dem AIF im September 2021 erteilt. Das maximale Platzierungsvolumen beträgt EUR 30 Mio. Gemäß § 4 Ziffer 5 i.V.m. Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, das maximale Platzierungsvolumen auf bis zu EUR 60 Mio zu erhöhen.

Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Kommanditkapital auf TEUR 16. Der AIF hat für das Rumpfgeschäftsjahr 2021 ein realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres von TEUR -5 sowie ein nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres von TEUR -8 realisiert. Somit ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres in Höhe von TEUR -13.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2021 wurden keine Immobilien erworben und es wurden keine Ausschüttungen getätigt.

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

### Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Maßgeblich für die Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung des AIF ist neben der Beurteilung der Lage der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG die Beurteilung der Lage der Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG, die den Erwerb der Fondsimmobilen tätigt. Aus diesem Grund wird nachfolgend die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung nach HGB der Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG tabellarisch dargestellt und die einzelnen Positionen erläutert.

Aktiva	31.12.2021	22.04.2021 <sup>*</sup>
	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	8.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.758,45	0,00
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	7.092,22	0,00
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	12.924,33	0,00
Summe Aktiva	22.775,00	8.000,00
Passiva	31.12.2021	22.04.2021 <sup>*</sup>
	EUR	EUR
Eigenkapital	0,00	8.000,00
Rückstellungen	5.520,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.280,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2.975,00	0,00
Summe Passiva	22.775,00	8.000,00

<sup>\*</sup> Eröffnungsbilanz

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen in voller Höhe Umsatzsteuerforderungen.





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

	<b>Rumpfgeschäftsjahr</b> <b>22.04.2021-31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>
sonstige betriebliche Aufwendungen	-20.924,33
Jahrestüberschuss/-fehlbetrag (-)	-20.924,33
Einstellung in Gesellschafterkonten	20.924,33
Bilanzgewinn	0,00

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 21 betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für die Management Fee (TEUR 12) sowie Aufwendungen für die Haftungsvergütung (TEUR 3).

Es ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR -21, der in die Gesellschafterkonten eingestellt worden ist, sodass ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 0 resultiert.

### 3.3 Ertragslage

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

	<b>Rumpfgeschäftsjahr</b> <b>01.04.2021-31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>
Erträge	12.000,00
Aufwendungen	-17.209,23
Ordentlicher Nettoertrag	-5.209,23
Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-5.209,23
Zeitwertänderung	-7.999,00
Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-13.208,23

Die Erträge resultieren in voller Höhe aus der Management Fee (TEUR 12).

Die Aufwendungen betreffen im Wesentlichen sonstige Aufwendungen (TEUR 7) sowie Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 6).

Die negative Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 8 resultiert aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG auf Basis der KVG-Bewertungsrichtlinie bzw. der Verkehrswerte des Immobilienvermögens, das in der Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG bilanziert ist.

### 3.4 Finanzlage

#### Kapitalstruktur

Die Fondsgesellschaft stattet die Objektgesellschaft Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG mit dem für die Investitionen erforderlichen Kapital aus. Die Objektgesellschaft tätigt sodann die Immobilieninvestitionen. Zusätzlich wird die Objektgesellschaft zum Erwerb der Einzelhandelsgrundstücke langfristige Darlehen aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilienobjekte ist auf Ebene der Objektgesellschaft eine langfristige Fremdfinanzierung vorgesehen. Es dürfen Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden. Die Fondsgesellschaft selbst wird keine Fremdfinanzierungen abschließen. Im Rumpfgeschäftsjahr 2021 wurden keine Darlehen aufgenommen.

Eine detaillierte Beschreibung der Kapitalkontenentwicklung der Komplementäre und Kommanditisten ist im Anhang dargestellt.

#### Investitionen



Im Rumpfgeschäftsjahr 2021 sind keine Investitionen erfolgt.

#### Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 5. Die Liquidität der Objektgesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 7. Die Liquidität des AIF ist gesichert.

#### 3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2021 dargestellt:

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>01.04.2021*</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Beteiligungen	1,00	0,00
Barmittel und Barmitteläquivalente	4.996,76	15.000,00
Forderungen	15.280,00	1.000,00
Summe Aktiva	20.277,76	16.000,00
<b>Passiva</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>01.04.2021*</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Rückstellungen	12.745,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	4.740,99	0,00
Eigenkapital	2.791,77	16.000,00
Summe Passiva	20.277,76	16.000,00

\* Eröffnungsbilanz

Die Beteiligungen betreffen in voller Höhe die Beteiligung an der Habona Objekt 08. Das Eigenkapital reduzierte sich im Rumpfgeschäftsjahr um TEUR 13 auf TEUR 3. Die Eigenkapitalquote beträgt im Rumpfgeschäftsjahr 2021 13,8%.

#### 3.6 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

##### Finanzielle Leistungsindikatoren

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren, worüber der AIF gesteuert wird, ist die Liquidität. Es verbleiben zum Stichtag liquide Mittel in Höhe von TEUR 5. Der Fonds hat im Rumpfgeschäftsjahr 2021 keine Investitionen getätigt. 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 der Finanzierungsquellen für die Immobilienankäufe dar. Das Kommanditkapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 16.

##### Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Objektgesellschaft Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG steigert mit dem Erwerb und der Vermietung von in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien, die an Discounter oder Vollversorger an freistehenden Standorten oder in Nahversorgungszentren vermietet sind, die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und anderen Gütern des täglichen Bedarfs in ländlicheren Regionen. Die Vitalität und Attraktivität von Städten und Gemeinden werden somit erhalten bzw. gesteigert.

#### 4. Risikobericht

##### Risikomanagementsystem

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



## Risikoarten

Unter Adressausfall- oder Kreditrisiken werden Verluste verstanden, die durch den Ausfall eines Ausstellers entstehen. Somit werden neben allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Wert eines Vermögensgegenstandes auch besondere Entwicklungen des jeweiligen Ausstellers erfasst. Die Adressausfallrisiken des Fonds werden fondsspezifisch identifiziert und mittels besonderer Prozesse überwacht. In diesem Zusammenhang treten im Bereich der geschlossenen Fonds häufig Charterer, Mieter, Pächter, Betreiber, Property und Facility Manager oder allgemein Dienstleister als potenziell 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. Gegenparteiern 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 besonderer Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Liquiditätsanlage und Fremdkapitalfinanzierung, die noch nicht besteht, zu sehen. Die Steuerung dieses Risikos obliegt dem Dienstleister des geschlossenen Fonds und wird durch die HANSAINVEST überwacht.

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

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

Die operationellen Risiken sind in Abhängigkeit vom Tätigkeitsfeld des AIFs sowie dessen Aufbau- und Ablauforganisation zu definieren. Sie umfassen z. B. neben Personal- und IT-Risiken (Betriebsrisiken) auch Rechts- und Steuerrisiken sowie Organisationsrisiken. Bei geschlossenen Fonds führt das Risk Management aufgrund 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 aufgrund 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 Verwahrerisiken die Investmentvermögen betreffen können. Sollte die HANSAINVEST nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände erwerben oder das Risk Management eine Anzeige eines Verwahrers für einen bestimmten Vermögensgegenstand seitens der Verwahrstelle erhalten, wird dieses Risiko einzelfallspezifisch betrachtet.

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

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

## Pandemierisiko / Höhere Gewalt

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

Bisher wurden Schließungen von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland nicht angeordnet, da dieser Wirtschaftszweig zur Grundversorgung gehört. Das kann aber Auswirkungen auf die Immobilienpreise haben, welche nun höher als erwartet ausfallen können und damit die Rendite senken können.

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



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

Das „Platzierungsrisiko und Rückabwicklungsrisiko“ ist während der Platzierungsphase wesentlich. Hierbei geht es um das Erreichen der Eigenkapitalsumme. Die Erklärung der Vollplatzierung auch bei geringerem Eigenkapital, würde zu einer höheren Beteiligung der Anleger am Vermögen der Gesellschaft führen. Die Aufnahme vom weiteren Fremdkapital könnte erforderlich sein und kann die Fondsperformance negativ beeinflussen. Die Überwachung erfolgt monatlich über das Interne Limitsystem.

Die Risiken „Geringeres Emissionskapital“ und „Größeres Emissionskapital“ werden während der Platzierungsphase als wesentlich eingestuft. Zum Berichtsstichtag betrug der Platzierungsstand 16,0 T€. Ein geringeres Eigenkapital kann dazu führen, dass weniger Immobilien erworben werden und eine Risikostreuung ausbleibt. Der wirtschaftliche Erfolg einer Immobilie wird dadurch umso wichtiger. Bestimmte Initialkosten sind unabhängig vom Fondsvolumen, sodass sich negative Auswirkungen auf das Fondsergebnis ergeben. Bei eventueller Immobilienknappheit besteht das Risiko, dass nicht investierte Mittel in eine niedrig verzinsten Liquiditätsrücklage eingestellt werden.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen alle 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, Anteil der im jeweiligen Jahr auslaufenden Mietverträge überwacht.

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

Das Risiko „Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilienobjekte, Klumpenrisiko“ besteht, da der Kaufzeitpunkt, die Wertentwicklung einer Immobilie, ihre Haltedauer und ihr Verkaufszeitpunkt maßgeblich den Erfolg des AIFs und somit den Gesamtmittelrückfluss an den Anleger bestimmen. Aktuell besteht das Risiko, dass die Immobilien nur zu sehr hohen Preisen erworben werden können und somit den Erfolg des Fonds vermindern.

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“ ist aktuell noch unwesentlich. Nach ersten Investitionen erfolgen eine Aufstellung der Top-Mieter anhand der Jahresnettokaltemiete und die Überwachung dieser mittels eines Soll-/Ist-Vergleichs über die Gesamtmieteinnahmen in der Liquiditätsplanung.

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

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

## **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 9. Dezember 2019 unter § 2 „Anlagegrenzen“ aufgeführten Regelungen.

## **5. Wesentliche Änderungen im Rumpfgeschäftsjahr**

### **Angaben gemäß Art. 105 Abs. 1c Level-II-Verordnung**

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

Frankfurt am Main, den 5. Mai 2022

*Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG*

*vertreten durch die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH*

*gez. Tanja Krönke*

*gez. Oliver Grimm*

## Bilanz zum 31.12.2021

### Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main

#### A. Aktiva

	31.12.2021	Eröffnungsbilanz 01.04.2021
	EUR	EUR
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	1,00	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	4.996,76	15.000,00
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	14.280,00	0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	1.000,00	1.000,00
Summe Aktiva	20.277,76	16.000,00

#### B. Passiva

1. Rückstellungen	12.745,00	0,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Andere	4.740,99	0,00
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär	0,00	0,00
Kapitalkonto Kommanditisten	800,00	16.000,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	9.990,77	0,00
c) Nicht realisierte Gewinne/(-)Verluste aus der Neubewertung	-7.999,00	0,00
Summe Passiva	20.277,76	16.000,00

### Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.04.2021 bis 31.12.2021



## Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main

	01.04.2021-31.12.2021
	EUR
I. Investmenttätigkeit	
1. Erträge	
a) sonstige betriebliche Erträge	12.000,00
Summe der Erträge	12.000,00
2. Aufwendungen	
a) Verwaltungsvergütung	-20,00
b) Verwahrstellenvergütung	-4.200,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-6.200,00
d) Sonstige Aufwendungen	-6.789,23
Summe der Aufwendungen	-17.209,23
3. Ordentlicher Nettoertrag	-5.209,23
4. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-5.209,23
5. Zeitwertänderung	
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-7.999,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Rumpfgeschäftsjahres	-7.999,00
6. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-13.208,23

### Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April bis 31. Dezember 2021

#### I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Aufgrund der nationalen Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwaltung alternativer Investmentfonds) und der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, als geschlossener Investmentfonds nach dem KAGB zu behandeln.

Der Jahresabschluss der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Bestimmungen des KAGB sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt.

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

#### II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

##### Bilanzierungsmethoden

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



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

## Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

Das realisierte Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres 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 Rumpfgeschäftsjahres in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

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

Passive latente Steuern wurden im Rahmen der Beteiligungsbewertung nicht angesetzt.

## III. Erläuterungen zur Bilanz

### Aktiva

Bei den Beteiligungen (EUR 1) handelt es sich um die Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG.

### Angaben zu Beteiligungen bei Publikumfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital* EUR
Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,0%	-12.924,33

\* Das Eigenkapital wurde nach handelsrechtlichen Grundsätzen (HGB) ermittelt.

Wesentlich für die Geschäftsentwicklung des AIF ist die Beurteilung der Lage der Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG, die den Erwerb der Fondsimmobilien tätigt.

Die Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist alleiniger Kommanditist der Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach § 29 Abs. 2 KARBV ausgewiesen (TEUR 5). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Forderungen an Beteiligungsgesellschaften betreffen in voller Höhe Forderungen an Habona Objekt 08.

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

### Passiva



Die Rückstellungen (TEUR 13) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 6) sowie Rückstellungen für die Verwahrstellenvergütung (TEUR 4).

Die Rückstellungen haben i.H.v. TEUR 1 eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten betragen TEUR 5 und betreffen mit TEUR 2 Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung. Sonstige Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Das Eigenkapital weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (TEUR 11) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung (TEUR -8) aus.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist im Geschäftsjahr die Habona Management 08 GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main mit einem Stammkapital von EUR 25.000, die nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Rumpfgeschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 3 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.

	31.12.2021
	EUR
Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	16.000,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-5.209,23
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-7.999,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres	2.791,77

### Verwendungsrechnung zum 31.12.2021

	31.12.2021
	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-13.208,23
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	13.208,23
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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





	Anfangsbestand			Einlagen
	EUR			EUR
A. Komplementäre				
Kapitalkonto Kontokorrentkonto			0,00	-
B. Kommanditisten				
Kapitalkonto I Einlagenkonto			0,00	800,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto			0,00	15.200,00
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto			0,00	-
Kapitalkonto IV Entnahmekonto			0,00	-
C. Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung			0,00	-
Summe Kapitalkonten			0,00	16.000,00

  

	Entnahmen	Vorabvergütungen und Zuweisungen	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil	Endbestand
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Komplementäre				
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	-	-	-	0,00
B. Kommanditisten				
Kapitalkonto I Einlagenkonto	-	-	-	800,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	-	-	-	15.200,00
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-	-	-5.209,23	-5.209,23
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-	-	-	0,00
C. Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-	-	-7.999,00	-7.999,00
Summe Kapitalkonten	0,00	0,00	-13.208,23	2.791,77

**Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung**

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

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

- Auf dem Einlagenkonto (Kapitalkonto I) wird die Hafteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 1).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage (TEUR 15) sowie das Agio (TEUR 0) gutgeschrieben.
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) wurde das realisierte Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres (TEUR -5) gebucht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht (TEUR 0).

Das nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung beträgt insgesamt TEUR -8.

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Fondsgesellschaft ist die Habona Management 08 GmbH, Frankfurt am Main.



Das Kommanditkapital wird im Wesentlichen von der Treuhandkommanditistin ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH gehalten, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben. Die Habona Beteiligungs 08 GmbH und die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungs GmbH als Gründungskommanditisten sind mit einer Kommanditeinlage in Höhe von TEUR 14 bzw. TEUR 1 beteiligt. Die ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH ist mit einer Kommanditeinlage in Höhe von TEUR 1 beteiligt.

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

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

##### Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 12) sind in voller Höhe Erträge aus Management-Fees (TEUR 12) enthalten.

##### Aufwendungen

Die Verwaltungsvergütung (TEUR 0) betrifft die Vergütung der KVG.

Unter der Verwahrstellenvergütung (TEUR 4) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten beinhalten in voller Höhe die Jahresabschlusskosten (TEUR 6).

Die Sonstigen Aufwendungen (TEUR 7) und betreffen mit TEUR 3 Aufwendungen für die Haftungsvergütung.

Die Zeitwertänderung (TEUR 8) resultiert im Rumpfgeschäftsjahr 2021 in voller Höhe aus Aufwendungen aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 08.

#### V. Sonstige Angaben

##### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

##### Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

##### Angaben gem. Artikel 6 Absatz 3 und Artikel 11 Absatz 2 der Taxonomieverordnung

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

##### Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg. Als Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin sind bestellt:

Tanja Krönke, Teamleiterin bei HANSAINVEST

Oliver Grimm, Teamleiter bei HANSAINVEST

##### Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Rumpfgeschäftsjahr 2021 gemäß § 101 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 KAGB

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2021 der KVG

gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR 19.375.238,71
davon fix:	EUR 15.834.735,40
davon variabel:	EUR 3.540.503,31
Zahl der Mitarbeiter der KVG (durchschnittlich):	263
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2021 der KVG	



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

Höhe des gezahlten Carried Interest: EUR 0,00

**Registergericht und Handelsregisternummer gemäß § 264 Abs. 1a HGB**

Die Gesellschaft ist registriert beim Handelsregister A des Amtsgerichts Frankfurt am Main mit der Nummer HRA 51884.

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

Anteilwert (EUR) 174,49

Umlaufende Anteile (Stück) 16\*

\* Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditeil.

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert*
2021**	EUR 2.791,77	EUR 174,49

\* Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital

\*\* Rumpfgeschäftsjahr

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2021 EUR 2.791,77.

Die Anteilswertenwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar.

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

Durchschnittlicher Nettoinventarwert EUR 9.395,89

= Gesamtkostenquote\* % 183,16

Transaktionskosten\*\* EUR 0,00

Erfolgsabhängige Vergütung % 0,00

Transaktionsabhängige Vergütung EUR 0,00

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

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

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

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

Vergütungen und Kosten HANSAINVEST (KVG)\* EUR 20,00

Beratervergütung inkl. Property Management Fee EUR 0,00

Verwahrstellenvergütung Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG EUR 4.200,00



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

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

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von bis zu 5% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 0.

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**

Nach dem Bilanzstichtag hat die Fondsgeschäftsführung mit der Revision der Fondskonzeption begonnen. Die Ergebnisse hieraus stehen noch aus.

Das Kommanditkapital des Fonds wurde in diesem Zuge im Laufe des März 2022 um TEUR 34 auf TEUR 50 erhöht. Gleiches gilt für das Kommanditkapital der Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG; hier erfolgte im Laufe des März 2022 eine Erhöhung um TEUR 34 auf TEUR 42.

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

Frankfurt am Main, den 5. Mai 2022

**Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

*vertreten durch HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH*

*gez. Tanja Krönke*

*gez. Oliver Grimm*

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main:

**VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

**Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

**Grundlage für die Prüfungsurteile**



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

## **Sonstige Informationen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.



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

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

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

#### Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2021 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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



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

Düsseldorf, den 5. Mai 2022

**NIEHAUSPARTNER Treuhand GmbH & Co. KG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

*Evers, Wirtschaftsprüfer*

*Enck, 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.

Frankfurt am Main, den 5. Mai 2022

*Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG*

*vertreten durch HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH*

*gez. Tanja Krönke*

*gez. Oliver Grimm*