



---

# Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Frankfurt am Main

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

### Inhaltsverzeichnis

#### Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2022

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

Bilanzid

#### Abkürzungsverzeichnis

AIF

Alternativer Investmentfonds Habona Fonds 07

AIFM-VO

Alternative Investment Fund Managers Directive Verordnung

BaFin

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main

d.h.

das heißt



DerivateV	Derivateverordnung
Fondsgesellschaft	Habona Fonds 07
Gesellschaft	Habona Fonds 07
Habona Fonds 07	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main
HANSAINVEST	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg
HGB	Handelsgesetzbuch
i.d.R.	in der Regel
i.H.v.	in Höhe von
i.V.m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung - KARBV) vom 16. Juli 2013
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST
Mrd.	Milliarden
Nettoinventarwert	Fondsvermögen
Objektgesellschaft	Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main
ProRatio	ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH, Köln
TEUR	Tausend Euro
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main
zzgl.	zuzüglich

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

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

### 1. Grundlagen der Gesellschaft

#### Struktur der Gesellschaft

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, ist als Personengesellschaft in Form einer doppelstöckigen GmbH & Co. KG organisiert. Die Geschäftsführung obliegt der HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, die als Kommanditistin am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist. Geschäftsführer der HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH sind Oliver Grimm und Fabian Sass. Frau Tanja Krönke ist zum 30. September 2022 aus der Geschäftsführung ausgeschieden. Herr Fabian Sass wurde am 1. Oktober 2022 zum Geschäftsführer bestellt. Die Laufzeit des AIF ist befristet auf den 30. Juni 2032.

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

## 2. Tätigkeitsbericht der KVG

### Vertriebsphase

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

### Anlageziele und Anlagestrategien des AIF

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

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

Die Objektgesellschaft wird mindestens 60% des investierten Kapitals ausschließlich in Immobilienobjekte mit abgeschlossenen langfristigen Mietverträgen (mit mindestens zwölf Jahren Mietvertragsrestlaufzeit zum Erwerbszeitpunkt) mit einem Discounter oder Vollversorger als Ankermieter investieren; bei bis zu 40% des investierten Kapitals kann die Mietvertragsrestlaufzeit des Ankermieters weniger als 12 Jahre betragen.

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

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

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

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg, wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF bestellt. Hierzu wurde mit Datum 18. Dezember 2019 ein externer Verwaltungsvertrag mit der HANSAINVEST als Service-KVG abgeschlossen. Der Vertrag kann nach Ablauf eines Jahres von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende ordentlich gekündigt werden. Das Recht jeder Partei zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz 31.12.2022 EUR	Wertansatz 31.12.2021 EUR
Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,0%	55.544.368,32	50.960.962,61



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

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

Zum Bilanzstichtag beträgt das eingeworbene Kommanditkapital des AIF EUR 72,3 Mio. Im Geschäftsjahr 2022 wurden sechs Objekte angekauft. Das eingeworbene Eigenkapital wurde teilweise investiert.

Einfluss auf die Wertentwicklung hat die Objektgesellschaft. Die Mieterträge und Betriebskostenerlöse der Objektgesellschaft wurden durch die weiteren Ankäufe auf TEUR 4.423 gesteigert.

Der ordentliche Nettoertrag des AIF beträgt TEUR -153. Im Geschäftsjahr 2022 ergibt sich aufgrund der Bewertung der Beteiligung an der Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG ein nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von TEUR 2.804. Dies resultiert maßgeblich aus dem Wertunterschied zwischen den handelsrechtlichen Anschaffungskosten der Immobilie einschließlich gezahlter Anschaffungsnebenkosten im Erwerbszeitpunkt und dem Bilanzierungsansatz entsprechend § 271 Abs. 3 KAGB sowie der Bewertungsrichtlinie der KVG zu Verkehrswerten/Kaufpreisen.

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

## Beschreibung der Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten des AIF

Das zentrale Risiko der Gesellschaft besteht im Hinblick auf eine negative Wertentwicklung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien. Weiterhin besteht ein Fertigstellungsrisiko, da einige Einzelhandelsimmobilien bei Abschluss der Kaufverträge noch nicht fertig gestellt sind. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass die Mieter ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht oder nicht vollständig nachkommen. Im Hinblick auf die noch nicht abgeschlossene Investitions- und Finanzierungsphase besteht ein Zinsänderungsrisiko sowie Unsicherheit bezüglich der Kaufpreisfaktoren. Bezüglich weiterer Risiken verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht.

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

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

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

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

## Bewertungsverfahren

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

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

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

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

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main, stellt als Verwahrstelle die Umsetzung der Bewertungsrichtlinie sowie die konsistente Anwendung und Überprüfung der Bewertungsverfahren und -methoden sicher.

## Vertragliche Beziehungen des AIF

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

### Auslagerungsvertrag im Sinne des § 36 KAGB über Teilleistungen der Portfolioverwaltung

Dienstleister	Habona Invest Asset Management GmbH
Vertragsschluss	18. Dezember 2019



Laufzeit/Kündigung	Feste Laufzeit bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft (Beendigung der Desinvestitionsphase)
Vertragliche Pflichten	Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Beratung beim An- und Verkauf, dem Bauprozess, der laufenden Anlagenverwaltung und Objektverwaltung.
Vergütung	0,84% (inkl. Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im Geschäftsjahr
<b>Vertriebsvereinbarung</b>	
Dienstleister	Habona Invest Service GmbH
Vertragsschluss	18. Dezember 2019
Laufzeit/Kündigung	Unbestimmte Laufzeit; Kündigung nach drei Jahren mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende bzw. Kündigung aus wichtigem Grund
Vertragliche Pflichten	Nichtexklusive Beauftragung, für die Fondsgesellschaft Emissionskapital in Höhe von bis zu EUR 50 Mio. bzw. EUR 100 Mio. bei Anlegern in Deutschland zu platzieren.
Vergütung	7% des durch sie platzierten Emissionskapitals für die Eigenkapitalbeschaffung; 1% des durch sie platzierten Emissionskapitals für Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten; 5% Abwicklungsgebühr (als Abwicklungsgebühr wird dem Dienstleister das von den Anlegern gezahlte Agio weitergeleitet).
<b>Scouting-Vertrag</b>	
Dienstleister	Habona Invest GmbH
Vertragsschluss	18. Dezember 2019
Laufzeit	Feste Laufzeit bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft
Vertragliche Pflichten	Finanzierungs-Scouting: Suche nach geeigneten Finanzierungsangeboten für die Objektgesellschaft, Immobilien Scouting: Identifizierung geeigneter Immobilienobjekte durch Marktsichtung, Käufer-Scouting: Findung geeigneter Käufergruppen im Rahmen der Desinvestitionsphase
Vergütung/ Fälligkeit	Finanzierungs-Scouting: EUR 100.000,00 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) bei Darlehen mit einem Volumen von bis zu EUR 42,484 Mio. Sofern darüber hinaus Darlehen aufgenommen werden, beträgt die Vergütung 0,25% (zzgl. Umsatzsteuer) des Darlehensbetrages. Die Gebühr wird mit Unterzeichnung des Darlehensvertrages fällig. Immobilien-Scouting: 2,5% (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettokaufpreises der jeweiligen Immobilie. Die Vergütung wird nach Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages fällig. Käufer-Scouting: 2% (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoverkaufspreises einer Immobilie. Die Vergütung wird nach Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages fällig.
<b>Verwahrstellenvertrag</b>	
Dienstleister	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Vertragsschluss	10. September 2014 und 26. August 2019
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen; Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Wertermittlung des AIF nach KAGB und den Anlagebedingungen sowie der Satzung des AIF; Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwendung der Erträge nach KAGB und den Anlagebedingungen; Überwachung der Zahlungsströme und Verfügungsbeschränkungen; Überwachung der KVG hinsichtlich geeigneter Prozesse zur Bewertung von Vermögensgegenständen des AIF.



Vergütung 0,0725% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, (zzgl. Umsatzsteuer) mindestens jedoch EUR 15.000 (zzgl. Umsatzsteuer).

Haftung Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach § 88 KAGB.

**Vertrag über die externe Verwaltung**

Dienstleister HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH

Vertragsschluss 18. Dezember 2019

Laufzeit/Kündigung Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann nach Ablauf eines Jahres von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden.

Vertragliche Pflichten Verantwortlich für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten

Vergütung/Fälligkeit Laufende Vergütung in Höhe von 0,51% p.a. des Nettoinventarwertes des AIFs (zzgl. Umsatzsteuer), pro rata temporis

Haftung HANSAINVEST haftet für Vorsatz und Fahrlässigkeit.

**Treuhand- und Verwaltungsvertrag**

Dienstleister ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH

Vertragsschluss 18. Dezember 2019

Laufzeit/Fälligkeit Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Mit Abwicklung/ Vollbeendigung der Gesellschaft endet das Treuhandverhältnis automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Vertragliche Pflichten ProRatio verwaltet die Beteiligung des Habona Fonds 07 im Sinne einer uneigennütigen Verwaltungstreuhand.

Vergütung/Fälligkeit Für die Betreuung und Verwaltung der Anleger in der Platzierungsphase (bis Fondsschließung) erhält ProRatio von der Gesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,2% (zzgl. Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals („Initialvergütung“). Für die laufende Anlegerverwaltung, die ProRatio allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, erhält ProRatio eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,26% der Bemessungsgrundlage (inkl. Umsatzsteuer) im jeweiligen Geschäftsjahr. ProRatio ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

Haftung Der Vertragspartner haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

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

- Grundstückskaufverträge
- Finanzierungsverträge
- Objektverwaltungsvertrag
- Mietverträge.

**Interessenkonflikte**

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



Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die KVG unter anderem folgende organisatorischen Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

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

### Verwaltung des AIF und der Anleger

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

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

### Risikoprofil

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

## 3. Wirtschaftsbericht

### 3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

Trotz stark rückläufiger Kauflaune und großer Verunsicherung der Konsumenten vermeldete der Handel Ende 2022 vor allem preisgetriebene Umsatzsteigerungen. Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel kann eine gewisse Krisenresilienz verzeichnen und ist als Investmentprodukt weiterhin attraktiv.

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

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

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

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



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

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

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die Zinspolitik der EZB zu weiter steigenden Einständen in der Bankenfinanzierung führt, sodass sich die Fremdfinanzierungskosten für Investoren weiter erhöhen. Unter dieser Voraussetzung wird sich die Nachfrage auch nach lebensmittelgeankerten Immobilien tendenziell reduzieren, was in naher Zukunft zu Abschlägen in der Bewertung oder bei einem Exit-Szenario führen kann.<sup>1</sup>

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

### 3.2 Geschäftsentwicklung

Der Vertrieb des AIF startete im März 2020. Das maximale Platzierungsvolumen betrug EUR 50 Mio. Gemäß § 4 Ziffer 5 i.V.m. Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, das maximale Platzierungsvolumen auf bis zu EUR 100 Mio zu erhöhen. Am 25. November 2020 beschloss die geschäftsführende Kommanditistin, den Platzierungszeitraum der Gesellschaft über den 1. Platzierungsabschnitt (30. November 2020) hinaus bis zum 30. Juni 2021 (2. Platzierungsabschnitt) zu verlängern. Im März 2021 wurde das maximale Platzierungsvolumen auf EUR 75 Mio erhöht.

Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital beläuft sich auf EUR 72,3 Mio. inklusive Agio in Höhe von EUR 2,2 Mio. Der AIF hat für das Geschäftsjahr 2022 ein Ergebnis von TEUR -153 (Vorjahr: TEUR -5.256) realisiert. Dieses ergibt sich maßgeblich aus sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 328; Vorjahr: TEUR 403) und sonstigen Aufwendungen (TEUR 510; Vorjahr: TEUR 5.465). Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR 2.804 (Vorjahr: TEUR -1.327). Somit ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 2.651 (Vorjahr: TEUR -6.583).

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt Ausschüttungen in Höhe von TEUR 3.125 getätigt.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 6 Grundstücke und Gebäude von der Objektgesellschaft erworben. Damit besteht das Portfolio im Berichtszeitraum aus 21 Immobilien.

#### Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

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

Aktiva	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Sachanlagen	88.704.172,24	63.626.514,97
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	320.147,42	217.279,01
Sonstige Vermögensgegenstände	8.382,79	57.635,18
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	8.936.098,44	3.170.465,15
Rechnungsabgrenzungsposten	157.763,00	53.825,00
	98.126.563,89	67.125.719,31
Passiva		
Eigenkapital	56.456.480,67	54.676.670,80
Rückstellungen	247.820,00	175.120,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.126.783,26	11.814.706,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.206,18	343.112,96
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	38.905,37	38.849,25
Sonstige Verbindlichkeiten	241.234,33	77.260,00



<b>Passiva</b>		
Rechnungsabgrenzungsposten	14.134,08	0,00
	98.126.563,89	67.125.719,31

Die Erhöhung der Sachanlagen betrifft insbesondere den Erwerb von 6 bebauten Grundstücken.

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen Umsatzsteuerforderungen.

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

	<b>01.01.-31.12.2022</b>	<b>01.01.-31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Umsatzerlöse	4.399.668,97	2.722.081,38
Sonstige betriebliche Erträge	34.681,00	0,00
Materialaufwand	-537.017,97	-212.716,89
Abschreibungen	-2.128.523,42	-1.310.293,23
sonstige betriebliche Aufwendungen	-689.191,78	-724.983,10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-549.155,49	-130.617,88
Sonstige Steuern	-124.775,45	-58.538,13
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	405.685,86	284.932,15
Einstellung in Gesellschafterkonten	-405.685,86	-284.932,15
Bilanzgewinn	0,00	0,00

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 4.400 (Vorjahr: TEUR 2.722). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den vereinnahmten Mieterträgen neu erworbener Immobilien.

Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten wurden im Materialaufwand (TEUR 537; Vorjahr: TEUR 213) ausgewiesen, soweit sie mit den in den Umsatzerlösen ausgewiesenen Mieten in Zusammenhang stehen.

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 689 (Vorjahr: TEUR 725) betreffen im Wesentlichen Kosten für die laufende Objektverwaltung (TEUR 316), Aufwand für die laufende Instandhaltung (TEUR 90), Kosten für Objektgutachten (TEUR 140) sowie Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 27).

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

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 406, 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>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Erträge	726.285,42	514.321,84

	2022	2021
	EUR	EUR
Aufwendungen	-879.223,64	-5.770.237,64
Ordentlicher Nettoertrag	-152.938,22	-5.255.915,80
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-152.938,22	-5.255.915,80
Zeitwertänderungen (Aufwendungen aus der Erst- und Neubewertung der Immobilien)	2.803.595,84	-1.327.417,46
Ergebnis des Geschäftsjahres	2.650.657,62	-6.583.333,26

Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus Weiterbelastungen an die Objektgesellschaft (TEUR 315) und Gewinnanteilen aus der Objektgesellschaft (TEUR 406). Die negativen Zinsen aus Einlagen reduzierten die Erträge um TEUR 7.

Die Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Fremdleistungen zur Weiterbelastung an die Objektgesellschaft (TEUR 316), der Verwaltungsvergütung der KVG (TEUR 289) und der Treuhandvergütung (TEUR 70).

Die positive Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 2.804 resultiert aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG auf Basis der KVG-Bewertungsrichtlinie bzw. der Verkehrswerte des Immobilienvermögens, das in der Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG bilanziert ist. Die positive Zeitwertänderung resultiert insbesondere aus Neubewertungen auf Ebene der Objektgesellschaft. Strukturbedingt werden die Anschaffungsnebenkosten der Objekterwerbe nach KAGB/KARBV nicht aktiviert.

### 3.4 Finanzlage

#### Kapitalstruktur

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

#### Investitionen

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für 6 Einzelhandelsobjekte in der Objektgesellschaft. Bezüglich der Einzelhandelsobjekte verweisen wir auf das Immobilienverzeichnis im Anhang dieses Berichts.

#### Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 569. Die Liquidität der Objektgesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 8.936. Die Liquidität des AIF ist gesichert.

Die Einnahmen aus Mieten und Betriebskosten in der Objektgesellschaft übersteigen die laufende Bewirtschaftung der Immobilienobjekte sowie die Zinsaufwendungen der Objektgesellschaft, so dass sich für das Geschäftsjahr 2022 insgesamt ein positiver Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt.

### 3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden des AIF zum 31. Dezember 2022 dem Vermögen und den Schulden zum 31. Dezember 2021 gegenübergestellt:

Aktiva	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Beteiligungen	55.544.368,32	50.960.962,61
Barmittel und Barmitteläquivalente	568.693,17	5.380.465,50
Forderungen	207.689,25	267.871,05
	56.320.750,74	56.609.299,16
Passiva		
Rückstellungen	180.365,00	159.685,00

Aktiva	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43.034,54	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	122.364,24	281,25
Eigenkapital	55.974.986,96	56.449.332,91
	56.320.750,74	56.609.299,16

Die Veränderungen in den Aktiva der Bilanz betreffen im Wesentlichen die Erhöhung des Wertes der Beteiligungen. Der AIF hat das Eigenkapital teilweise an die Objektgesellschaft weitergegeben. Das Eigenkapital reduzierte sich um TEUR 474, insbesondere da es Entnahmen in Höhe von insgesamt TEUR 3.208 gab, die den zugewiesenen Restgewinn in Höhe von TEUR 2.651 und die Einlagen (TEUR 83) übersteigen.

### 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 569. Der Fonds hat im Geschäftsjahr 2022 Investitionen über die Objektgesellschaft getätigt und insgesamt 6 Objekte erworben. Bezüglich der Veränderung der Liquidität verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Finanzlage“ dieses Berichts.

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

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

#### Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

## 4. Risikobericht

### Risikomanagementsystem

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

### Risikoarten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Risiko „Portfolio-Zusammensetzung“ ist wesentlich. Die getätigten Investitionen sind alle Vertraglich abgeschlossen. Nur bei zwei Immobilien verschiebt sich die Übernahme in den Fonds durch Bauverzögerungen. 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 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“ ist wesentlich. Das Risiko Zahlungsrückstände nicht einfordern zu können, wird aufgrund der geplanten Großteiligkeit der Mieterstruktur als wesentlich eingestuft. Hier erfolgen eine Aufstellung der Top-Mieter anhand der Jahresnettokaltemiete und die Überwachung dieser mittels eines Soll-/Ist-Vergleichs über die Gesamtmieteinnahmen in der Liquiditätsplanung. Weiterhin wird der Bonitätsindex der Mieter ein zusätzlicher Indikator.

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

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

## Risikoprofil



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

**Zusammenfassende Darstellung der Risikolage**

Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Jahresberichts sind keine bestandsgefährdenden Risiken für den AIF erkennbar.

**5. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr**

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

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

Frankfurt am Main, den 5. Mai 2023

**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

*vertreten durch die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH*

*gez. Fabian Sass*

*gez. Oliver Grimm*

**Bilanz zum 31.12.2022**

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

**A. Aktiva**

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	55.544.368,32	50.960.962,61
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	568.693,17	5.380.465,50
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	38.905,37	38.849,25
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,00
c) Andere Forderungen	168.783,88	229.021,80
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Summe Aktiva	56.320.750,74	56.609.299,16

**B. Passiva**

1. Rückstellungen	180.365,00	159.685,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.034,54	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	506,25	0,00
b) Andere	121.857,99	281,25
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär		
Kapitalkonto Kommanditisten	3.506.050,00	3.506.050,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	68.794.905,00	56.658.991,10
c) Gewinnvortrag / Verlustvortrag <sup>2</sup>		
Gewinn- und Verlustkonto Kommanditisten	-15.260.917,47	0,00
d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-912.112,35	-3.715.708,19
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-152.938,22	0,00
Summe Passiva	56.320.750,74	56.609.299,16

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

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

	2022	2021
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	398.576,78	111.194,83
davon: negative Zinserträge: -7.109 (Vorjahr: -55.084,03)		
b) sonstige betriebliche Erträge	327.708,64	403.127,01
Summe der Erträge	726.285,42	514.321,84
2. Aufwendungen		

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
a) Verwaltungsvergütung	-288.735,59	-229.209,64
b) Verwahrstellenvergütung	-40.950,00	-31.150,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-39.460,94	-44.674,99
d) Sonstige Aufwendungen	-510.077,11	-5.465.203,01
Summe der Aufwendungen	-879.223,64	-5.770.237,64
3. Ordentlicher Nettoertrag	-152.938,22	-5.255.915,80
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-152.938,22	-5.255.915,80
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	2.803.595,84	-1.327.417,46
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.803.595,84	-1.327.417,46
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	2.650.657,62	-6.583.333,26

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

### I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

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

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

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

### II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungsmethoden

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

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

#### Bewertungsmethoden

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Passive latente Steuern wurden im Rahmen der Beteiligungsbewertung nicht angesetzt.

### III. Erläuterungen zur Bilanz

Das Fondsvermögen verringerte sich im Berichtszeitraum um TEUR 474 auf TEUR 55.975 (Vorjahr: TEUR 56.449). Dies resultiert hauptsächlich aus der Kapitalkontenentwicklung.

#### Aktiva

Bei den Beteiligungen (TEUR 55.544, Vorjahr: TEUR 50.961) handelt es sich um die Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG. Die Werterhöhung der Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus den Kapitaleinlagen des AIFs, um die Objektgesellschaft mit den für den Immobilienerwerb erforderlichen Mitteln auszustatten.

#### Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital <sup>9)</sup> EUR	erworben am:
Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,0%	56.456.480,67	26.09.2019

<sup>9)</sup> Das Eigenkapital wurde nach handelsrechtlichen Grundsätzen (HGB) ermittelt.

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

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist alleiniger Kommanditist der Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach § 29 Abs. 2 KARBV ausgewiesen (TEUR 569, Vorjahr: TEUR 5.380). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

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

#### Passiva

Die Rückstellungen (TEUR 180; Vorjahr: TEUR 160) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für die laufende Objektverwaltung (TEUR 33; Vorjahr: TEUR 66), die Verwaltungsvergütung der KVG (TEUR 75; Vorjahr: TEUR 36), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 41; Vorjahr: TEUR 36) sowie Verwahrstellenvergütung (TEUR 30; Vorjahr: TEUR 20). Die Rückstellungen haben i.H.v. TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1) eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Das Eigenkapital weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (TEUR 56.887; Vorjahr: TEUR 60.165) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung (TEUR -912; Vorjahr: TEUR -3.716) aus.

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

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





Das Kommanditkapital wird im Wesentlichen von der Treuhandkommanditistin ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben.

**Entwicklung des Fondsvermögens vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022**

	<b>EUR</b>
<b>A. Komplementäre</b>	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-83.414,24
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	83.414,24
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
nach Verwendungsrechnung	
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00
<b>B. Kommanditisten</b>	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	56.449.332,91
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-3.125.003,57
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-152.938,22
nach Verwendungsrechnung	
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.803.595,84
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	55.974.986,96
<b>C. Summe Eigenkapital</b>	<b>55.974.986,96</b>

**Verwendungsrechnung zum 31.12.2022**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-152.938,22	-5.255.915,80
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	152.938,22	5.255.915,80



	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	Anfangsbestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR
<b>A. Komplementäre</b>			
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	83.414,24	-83.414,24
<b>B. Kommanditisten</b>			
Kapitalkonto I Einlagenkonto	3.506.050,00	-	-
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	68.794.905,00	-	-
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-10.435.547,69	-	-
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-1.700.366,21	-	-3.125.003,57
C. Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-3.715.708,19	-	-
Summe Kapitalkonten	56.449.332,91	83.414,24	-3.208.417,81
	Vorabvergütungen und Zuweisungen EUR	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil EUR	Endbestand EUR
<b>A. Komplementäre</b>			
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	-	-	0,00
<b>B. Kommanditisten</b>			
Kapitalkonto I Einlagenkonto	-	-	3.506.050,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	-	-	68.794.905,00
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-	-152.938,22	-10.588.485,91
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-	-	-4.825.369,78
C. Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-	2.803.595,84	-912.112,35
Summe Kapitalkonten	0,00	2.650.657,62	55.974.986,96

**Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung**

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

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



- Auf dem Einlagenkonto (Kapitalkonto I) wird die Hafteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 3.506).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage (TEUR 66.615) sowie das Agio (TEUR 2.180) gutgeschrieben.
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) wurde das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR -153) gebucht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht (TEUR -3.125).

Das nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung beträgt insgesamt TEUR -912.

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

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

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

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

##### Erträge

In den Zinsen und ähnlichen Erträgen (TEUR 399; Vorjahr: TEUR 111) sind Negativzinsen auf Bankguthaben in Höhe von TEUR 7 enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 328; Vorjahr: TEUR 403) sind im Wesentlichen Erlöse aus der Weiterverrechnung (TEUR 315; Vorjahr: TEUR 343), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 0; Vorjahr: TEUR 31) und Erträge aus Management-Fees (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 12) enthalten.

##### Aufwendungen

Die Verwaltungsvergütung (TEUR 289, Vorjahr: TEUR 229) betrifft die Vergütung der KVG.

Unter der Verwahrstellenvergütung (TEUR 41; Vorjahr: TEUR 31) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten beinhalten im Wesentlichen die Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 39; Vorjahr: TEUR 45).

Die Sonstigen Aufwendungen (TEUR 510; Vorjahr: TEUR 5.465) setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR	TEUR
Sonstige Aufwendungen	2022	2021
Vertriebsaufwand	0	3.878
Eigenkapitalvermittlungskosten	1	984
Fremdarbeiten	316	373
Treuhandvergütung	70	105
Rechts- und Beratungskosten	35	40
Haftungsvergütung	70	70
Übrige	18	15
Summe	510	5.465

Die Zeitwertänderung im Geschäftsjahr (TEUR 2.803, Vorjahr TEUR -1.327) resultiert aus einem nicht realisierten Verlust bei der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG.

##### V. Sonstige Angaben



**Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr 2022**

**Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2022 der KVG**

gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR	22.647.705,63
davon fix:	EUR	18.654.034,85
davon variabel:	EUR	3.993.670,78
Zahl der Mitarbeiter der KVG inkl. Geschäftsführer (Durchschnitt):		298

**Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2022 der KVG**

gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	EUR	1.499.795,12
Höhe des gezahlten Carried Interest:	EUR	0,00

**Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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

**Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

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

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

**Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung obliegt der HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihre Geschäftsführung Herrn Oliver Grimm und Herr Fabian Sass. Frau Tanja Krönke ist zum 30. September 2022 aus der Geschäftsführung ausgeschieden. Herr Fabian Sass wurde am 1. Oktober 2022 zum Geschäftsführer bestellt.

Als Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin sind bestellt:

Fabian Sass, Kaufmann

Oliver Grimm, Kaufmann

**Feststellung des Jahresabschlusses**

Der geprüfte und testierte Jahresabschluss per 31.12.2022 wurde von der Gesellschafterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren am 11.09.2023 festgestellt.

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

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

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

Anteilwert (EUR)	798,26
Umlaufende Anteile (Stück)	70.121 <sup>9)</sup>

<sup>9)</sup> Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditanteil.

**Immobilienverzeichnis**

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

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Deutschland</b>	<b>Art des Grundstücks<sup>*</sup></b>	<b>Art der Nutzung<sup>**</sup></b>	<b>Erwerbsdatum</b>
	Name, Rechtsform:		Sitz:	
	Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG		Westhafenplatz 6-8, 60327	
1.	66509 Rieschweiler-Mühlbach Am Markt 1	G	H	11.08.2020
2.	49479 Ibbenbüren Hellendoorner Str. 2	G	H	16.09.2020
3.	92439 Bodenwöhr Hauptstraße 42	G	H	01.10.2020
4.	53539 Kelberg-Zermüllen Hauptstraße 4	G	H	29.10.2020
5.	53797 Lohmar Wahlscheider Str. 120	G	H	29.10.2020
6.	40822 Mettmann Flurstraße 16 - 18	G	H	04.12.2020
7.	65326 Aarbergen Untig Mühl 2	G	H	18.12.2020
8.	17139 Malchin Rudolf-Fritz-Str. 25	G	H	04.03.2021
9.	96332 Pressig Forstamsstr. 2a	G	H	04.03.2021
10.	95131 Schwarzenbach am Wald Am Alten Gericht 2	G	H	04.03.2021
11.	04442 Zwenkau Leipziger Str. 110	G	H	04.03.2021
12.	58849 Herscheid Hohle Straße 3-5	G	H	28.04.2021
13.	55469 Simmern Gemündener Straße 22	G	H	24.08.2021
14.	34225 Baunatal Knallhütter Straße 50, 52	G	H	01.10.2021
15.	99837 Werra-Suhl-Tal Werrastr. 5	G	H	20.10.2021
16.	94239 Gotteszell Weiherhäuser 1	G	H	01.03.2022
17.	97854 Steinfeld	G	H	03.06.2022



Lfd. Nr.	Deutschland	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum
	In der Strüht 1			
18.	01616 Strehla An der alten Leimfabrik 1	G	H	12.02.2022
19.	59063 Hamm Caldenhofer Weg 138A	G	H	22.06.2022
20.	37639 Bevern Forster Straße 1, 3, 4, 7	G	H	31.08.2022
21.	01728 Bannewitz-Possendorf Poisentalstraße 2f	G	H	22.09.2022

Lfd. Nr.	Deutschland	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale
				Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Wohnen (m <sup>2</sup> )	
	Name, Rechtsform:			erworben am:	Beteiligungsquote:	
	Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main		26.09.2019	100,0 %	
1.	66509 Rieschweiler-Mühlbach Am Markt 1	2019	7.761	1.158	0	-
2.	49479 Ibbenbüren Hellendoorner Str. 2	2019	4.818	1.500	0	-
3.	92439 Bodenwöhr Hauptstraße 42	2009	6.318	1.436	0	-
4.	53539 Kelberg-Zermüllen Hauptstraße 4	2001/ 2018	7.671	1.361	0	-
5.	53797 Lohmar Wahlscheider Str. 120	2005	6.399	2.049	0	-
6.	40822 Mettmann Flurstraße 16 - 18	2003	5.722	1.500	0	-
7.	65326 Aarbergen Untig Mühl 2	2020	9.502	2.549	0	-
8.	17139 Malchin Rudolf-Fritz-Str. 25	2014	4.156	1.119	0	-
9.	96332 Pressig Forstamsstr. 2a	2014	12.025	1.998	0	-
10.	95131 Schwarzenbach am Wald	2014	11.484	2.083	0	-



Lfd. Nr.	Deutschland	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale
				Gewerbe	Wohnen (m <sup>2</sup> )	
11.	Am Alten Gericht 2 04442 Zwenkau Leipziger Str. 110	1991	5.484	1.391	0	-
12.	58849 Herscheid Hohle Straße 3-5	1984	5.408	1.548	615	-
13.	55469 Simmern Gemündener Straße 22	2016	6.133	2.023	0	-
14.	34225 Baunatal Knallhütter Straße 50, 52	2018	6.700	1.381	0	-
15.	99837 Werra-Suhl-Tal Werrastr. 5	1993/ 1994	11.463	2.629	0	-
16.	94239 Gotteszell Weiherhäuser 1	2021	7.004	1.219	0	-
17.	97854 Steinfeld In der Strüht 1	2022	5.766	1.161	0	-
18.	01616 Strehla An der alten Leimfabrik 1	2002/ 2021	7.006	1.260	0	-
19.	59063 Hamm Caldenhofer Weg 138A	1994/ 2013	5.668	1.788	0	-
20.	37639 Bevern Forster Straße 1, 3, 4, 7	2022	7.124	2.151	0	-
21.	01728 Bannewitz-Possendorf Poisentalstraße 2f	2017/ 2022	4.548	1.460	0	-

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Deutschland	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag		Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)
		Name der Immobilien-Gesellschaft Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG	Beteiligungsquote: 100,0 %		
1.	66509 Rieschweiler-Mühlbach Am Markt 1		0,0		14
2.	49479 Ibbenbüren Hellendoorner Str. 2		0,0		13
3.	92439 Bodenwöhr Hauptstraße 42		0,0		10



<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Lage des Grundstücks</b>	<b>Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag</b>	<b>Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)</b>
4.	53539 Kelberg-Zermüllen Hauptstraße 4	0,0	11
5.	53797 Lohmar Wahlscheider Str. 120	0,0	11
6.	40822 Mettmann Flurstraße 16 - 18	0,0	2
7.	65326 Aarbergen Untig Mühl 2	0,0	14
8.	17139 Malchin Rudolf-Fritz-Str. 25	0,0	8
9.	96332 Pressig Forstamsstr. 2a	0,0	9
10.	95131 Schwarzenbach am Wald Am Alten Gericht 2	0,0	9
11.	04442 Zwenkau Leipziger Str. 110	0,0	9
12.	58849 Herscheid Hohle Straße 3-5	3,2	15
13.	55469 Simmern Gemündener Straße 22	0,0	10
14.	34225 Baunatal Knallhütter Straße 50, 52	0,0	12
15.	99837 Werra-Suhl-Tal Werrastr. 5	0,0	8
16.	94239 Gotteszell Weiherhäuser 1	0,0	14
17.	97854 Steinfeld In der Strüht 1	0,0	15
18.	01616 Strehla An der alten Leimfabrik 1	0,0	14
19.	59063 Hamm Caldenhofer Weg 138A	0,0	15
20.	37639 Bevern Forster Straße 1 ,3, 4, 7	0,0	15
21.	01728 Bannewitz-Possendorf Poisenalstraße 2f	0,0	14





<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Lage des Grundstücks</b>	<b>Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)</b>	<b>Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)</b>	<b>Restnutzungsdauer (in Jahren)</b>	<b>Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)</b>
	<b>Deutschland</b>				
	Name der Immobilien-Gesellschaft Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG				
1.	66509 Rieschweiler-Mühlbach Am Markt 1	2.530	152	38	53,58
2.	49479 Ibbenbüren Hellendoorner Str. 2	3.210	179	38	58,95
3.	92439 Bodenwöhr Hauptstraße 42	3.180	188	28	46,90
4.	53539 Kelberg-Zermüllen Hauptstraße 4	3.070	169	33	42,85
5.	53797 Lohmar Wahlscheider Str. 120	3.980	197	33	38,13
6.	40822 Mettmann Flurstraße 16 - 18	3.680	228	22	0,00
7.	65326 Aarbergen Untig Mühl 2	7.570	420	39	54,12
8.	17139 Malchin Rudolf-Fritz-Str. 25	2.080	127	33	58,01
9.	96332 Pressig Forstamsstr. 2a	5.070	278	33	49,94
10.	95131 Schwarzenbach am Wald Am Alten Gericht 2	5.360	249	33	41,70
11.	04442 Zwenkau Leipziger Str. 110	2.760	169	29	60,91
12.	58849 Herscheid Hohle Straße 3-5	5.490	285	37	57,82
13.	55469 Simmern Gemündener Straße 22	5.440	297	35	53,88
14.	34225 Baunatal Knallhütter Straße 50, 52	4.060	208	37	0,00
15.	99837 Werra-Suhl-Tal Werrastr. 5	4.420	267	27	52,29
16.	94239 Gotteszell Weiherhäuser 1	3.387	177	39	51,68
17.	97854 Steinfeld	2.697	144	40	55,48



Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
	<b>Deutschland</b>				
	In der Strüht 1				
18.	01616 Strehla An der alten Leimfabrik 1	3.050	177	34	59,27
19.	59063 Hamm Caldenhofer Weg 138A	4.670	239	34	58,36
20.	37639 Bevern Forster Straße 1 ,3, 4, 7	7.000	330	40	50,32
21.	01728 Bannewitz-Possendorf Poisentalsstraße 2f	4.370	223	34	0,00

**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	94239	Gotteszell	Weierhäuser 1	01.03.2022
Deutschland	97854	Steinfeld	In der Strüht 1	03.06.2022
Deutschland	01616	Strehla	An der alten Leimfabrik	12.02.2022
Deutschland	59063	Hamm	Caldenhofer Weg 138A	22.06.2022
Deutschland	37639	Bevern	Forster Straße 1,3,4,7	31.08.2022
Deutschland	01728	Bannewitz-Possendorf	Poisentalstraße 2f	22.09.2022

**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 <sup>*)</sup>
2020	EUR 29.399.627,38	811,92
2021	EUR 56.449.332,91	805,03
2022	EUR 55.974.986,96	798,26

<sup>\*)</sup> Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2022 EUR 55.974.986,96.

Die Anteilswertentwicklung 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 56.212.159,94



= Gesamtkostenquote <sup>*)</sup>	1,56%
Transaktionskosten <sup>**)</sup>	EUR 0,00
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00%
Transaktionsabhängige Vergütung	EUR 0,00

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

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

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

Verwaltungsvergütung HANSAINVEST (KVG) <sup>*)</sup>	EUR 288.735,59
Beratervergütung inkl. Property Management Fee	EUR 0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG	EUR 40.950,00

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

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

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

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

**VI. Nachtragsbericht**

Die Ausschüttung des zweiten Halbjahres 2022 in Höhe von TEUR 1.578 wurde planmäßig im Januar 2023 an die Anleger ausgezahlt, so dass bislang stets planmäßig ausgeschüttet werden konnte.

Bis zum Testatsdatum liegen für zwei der im Bestand befindlichen Immobilien neue Verkehrswertgutachten vor. Demnach verringert sich der Verkehrswert für diese zwei Immobilien um durchschnittlich 4,1%. Unter Beachtung der gesamtwirtschaftlichen Lage kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Jahresverlauf 2023 auch für die weiteren Immobilien teilweise ein Wertrückgang ergibt. Dem steht ein Wertzuwachs für die indexierten Mietverträge gegenüber, soweit die Inflation weiter ansteigt.

Frankfurt am Main, den 5. Mai 2023

**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

*vertreten durch HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH*

*gez. Fabian Sass*

*gez. Oliver Grimm*

**VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

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

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



## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

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

## Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

#### Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2022 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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



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

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

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

Darüber hinaus

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

Düsseldorf, den 5. Mai 2023

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

*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 2023

*gez. Fabian Sass*

*gez. Oliver Grimm*