
Testatsexemplar

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

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017
und Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2017

Vermerk des Abschlussprüfers



Inhaltsverzeichnis

Seite

Jahresbericht zum 31. Dezember 2017	1
1. Lagebericht mit Tätigkeitsbericht	4
2. Bilanz zum 31. Dezember 2017	19
3. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 29. Mai 2017 bis 31. Dezember 2017	20
4. Anhang 2017	21
Vermerk des Abschlussprüfers	1

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

Jahresbericht zum 31. Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

Seite

Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis.....	3
Lagebericht mit Tätigkeitsbericht.....	4
1. Grundlagen der Gesellschaft	4
2. Tätigkeitsbericht der KVG	4
3. Wirtschaftsbericht.....	11
4. Nachtragsbericht	15
5. Risikobericht.....	15
Bilanz.....	19
Gewinn- und Verlustrechnung.....	20
Anhang	21
I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen	21
II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	21
III. Erläuterungen zur Bilanz.....	22
IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	25
V. Sonstige Angaben.....	26
Wiedergabe des Vermerks.....	29
Bilanzeit	31
Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien	32

Abkürzungsverzeichnis

AIF	Alternativer Investmentfonds Habona Fonds 06
AIFM-VO	Alternative Investment Fund Managers Directive Verordnung
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
BNL	Besitz Nutzen Lasten
DerivateV	Derivateverordnung
d.h.	das heißt
Fondsgesellschaft	Habona Fonds 06
Gesellschaft	Habona Fonds 06
Habona Fonds 06	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn
HANSAINVEST	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg
HGB	Handelsgesetzbuch
i.d.R.	in der Regel
i.H.v.	in Höhe von
i.V.m.	in Verbindung mit
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
Nettoinventarwert	Fondsvermögen
Objektgesellschaft	Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG, Eschborn
ProRatio	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH, Köln
TEUR	Tausend Euro
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main
zzgl.	zuzüglich

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

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 29. Mai 2017 bis zum 31. Dezember 2017

1. Grundlagen der Gesellschaft

Struktur der Gesellschaft

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

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

2. Tätigkeitsbericht der KVG

Anlageziele und Anlagestrategien des AIF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr 2017

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG

gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR 9.668.504,18
davon fix:	EUR 7.731.706,47
davon variabel:	EUR 1.936.797,71

Zahl der Mitarbeiter der KVG: 128

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2017 der KVG

gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte): EUR 878.912,52

Übersicht über das Portfolio des AIF am Ende des Rumpfgeschäftsjahres

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz 31.12.2017 EUR
Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,90%	156.099,41
Habona Beteiligungs 06 GmbH	Frankfurt am Main	94,90%	7.646,89
			<u>163.746,30</u>

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

Übersicht über die Anlagegeschäfte und Wertentwicklung des AIF während des Rumpfgeschäftsjahres

Nach der Aufnahme des Vertriebs im Oktober 2017 beträgt das eingeworbene Kommanditkapital zum Bilanzstichtag TEUR 10.169 inkl. Agio in Höhe von TEUR 402. Durch Weiterleitung des eingeworbenen Kommanditkapitals an die Objektgesellschaft beträgt das dort nach handelsrechtlichen Grundsätzen ausgewiesene Sachanlagevermögen TEUR 165. Es handelt sich hierbei um geleistete Anzahlungen für Immobilienobjekte.

Einfluss auf die Wertentwicklung hat die Objektgesellschaft, die im Berichtsjahr ein Jahresfehlbetrag von TEUR 25 ausgewiesen hat.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2017 ergibt sich aufgrund der Bewertung der Beteiligungen an der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 06 GmbH ein nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von TEUR -39.

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

Beschreibung der Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten des AIF

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

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

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

Bewertungsverfahren

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

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

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

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

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

Vertragliche Beziehungen des AIF

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

Vertrag über Vertriebskoordination	
Dienstleister	Habona Invest Service GmbH
Vertragsschluss	31. August 2017
Laufzeit/Kündigung	Vertrag endet mit Fondsschließung; Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Exklusive Beauftragung, für die Fondsgesellschaft Emissionskapital in Höhe von bis zu TEUR 50.000 oder – sofern sich die Komplementärin zu einer Volumenerhöhung entscheidet – bis zu dem von ihr bestimmten erhöhten Maximalen Platzierungsvolumen von bis zu TEUR 100.000 bei Anlegern zu platzieren.
Vergütung/Fälligkeit	6% des durch sie platzierten Emissionskapitals (zzgl. Umsatzsteuer); 1% des durch sie platzierten Emissionskapitals für Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten; 5% Abwicklungsgebühr (zzgl. Umsatzsteuer). Als Abwicklungsgebühr wird der Auftraggeberin das von Anlegern gezahlte Agio weitergeleitet. Erhöht sich das Emissionskapital, so erhöhen sich die Vergütungsbeträge entsprechend - bei gleichbleibenden Prozentsätzen.
Haftung	Anteilig fällig in Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals. Eine Pflicht zur Prüfung der Prospektangaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit besteht nicht.
Verwahrstellenvertrag	
Dienstleister	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG
Vertragsschluss	29. Mai 2017
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen; Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Wertermittlung des AIF nach KAGB und den Anlagebedingungen sowie der Satzung des AIF; Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwendung der Erträge nach KAGB und den Anlagebedingungen; Überwachung der Zahlungsströme und Verfügungsbeschränkungen; Überwachung der KVG hinsichtlich geeigneter Prozesse zur Bewertung von Vermögensgegenständen des AIF.
Vergütung/Fälligkeit	0,0863% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, (inkl. Umsatzsteuer) mindestens jedoch TEUR 15 (zzgl. Umsatzsteuer).
Haftung	Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach § 88 KAGB.
Vertrag über die externe Verwaltung	
Dienstleister	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Vertragsschluss	31. August 2017
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann nach Ablauf eines Jahres von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Verantwortlich für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten.
Vergütung/Fälligkeit	2,7% des gezeichneten Kommanditkapitals für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und des Anlegermanagements (zzgl. Umsatzsteuer); 0,6% p.a. des Nettoinventarwertes des AIFs, mindestens TEUR 50 p.a. (zzgl. Umsatzsteuer). Im Falle der Liquidation werden 0,2% p.a. vom Nettoinventarwert des AIFs berechnet (zzgl. Umsatzsteuer). HANSAINVEST ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
Haftung	HANSAINVEST haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Objekt-Beratungs- und Verwaltungsvertrag

Dienstleister	Habona Invest Asset Management GmbH
Vertragsschluss	31. August 2017
Laufzeit/Kündigung	Feste Laufzeit bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft (Beendigung der Desinvestitionsphase) Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen; der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Ankaufsberatung (u.a. Identifizierung geeigneter Grundstücke; rechtliche kaufmännische, steuerliche, technische Prüfung und Prüfung unter Umweltsichtspunkten; Vorschlag zum Ankauf von Immobilienobjekten; Unterstützung bei Umsetzung der Investitionsentscheidungen); Verkaufsberatung (u.a. Verkaufspotentialanalysen); Verkaufsvorbereitung und Verkauf von Immobilienobjekten, Beratung betreffend Finanzierung, Beratung bei Auswahl geeigneter (Fremdkapital-) Finanzierungsangebote. Leistungen während des Bauprozesses (u.a. Vermittlung Generalübernehmerverträge, Mitwirkung, dass Termine sowie festgelegte Qualität der Bauausführung und Planung nach Maßgabe des Generalübernehmervertrages eingehalten werden. Abnahme des Bauwerks nach Fertigstellung, Verfolgung von möglichen Gewährleistungsansprüchen gegen Generalübernehmer, regelmäßige Inspektion der Immobilienobjekte während der Laufzeit zur Identifizierung möglicher Bauwerksmängel und Verfolgung der Mängelbeseitigung). Unterstützung bei laufender Anlagenverwaltung/Objektverwaltung (u.a. kaufmännisches Gebäudemanagement; Sicherstellung von Erhalt, Funktion, Betriebsfähigkeit/Sicherheit der Immobilienobjekte; örtliche Objektverwaltung).
Vergütung/Fälligkeit	Akquisitionsprovision: 1,5% (zzgl. Umsatzsteuer) des Nettoankaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes. Due Diligence Vergütung: 0,5% (zzgl. Umsatzsteuer) des Nettoankaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes. Verkaufsprovision: 1 % (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoverkaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes Jeweils fällig mit Abschluss des jeweiligen notariellen Grundstückskaufvertrages bzw. in dem Fall, dass die Immobilienobjekte von einer Gesellschaft gehalten werden, mit Abschluss des entsprechenden Anteilskaufvertrages. Vergütung für Fremdkapitalberatung: einmalig TEUR 150 (zzgl. Umsatzsteuer) im Fall einer Volumenerhöhung und weiterer Aufnahme von Fremdkapital, weitere Vergütung in Höhe von 0,25% (zzgl. Umsatzsteuer) des zusätzlichen Fremdkapitals; fällig mit Unterzeichnung des Darlehensvertrages. Vergütung für laufende Verwaltung nebst Verkaufsberatung: monatliche Vergütung in Höhe von 5% der vertraglich vereinbarten Nettokaltmieten der Immobilienobjekte (zzgl. Umsatzsteuer) ab Beginn der laufenden Mieteinnahmen der Objektgesellschaft.

Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Dienstleister	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH
Vertragsschluss	19. Juli 2017
Laufzeit/Fälligkeit	Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen.
Vertragliche Pflichten	ProRatio verwaltet die Beteiligung des Habona Fonds 06 im Sinne einer uneigennütigen Verwaltungstreuhand.
Vergütung/Fälligkeit	Für die Betreuung und Verwaltung der Anleger in der Platzierungsphase (bis Fondsschließung) erhält ProRatio von der Gesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,2% (zzgl. Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals („Initialvergütung“). Für die laufende Anlegerverwaltung, die ProRatio allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, erhält ProRatio eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,1% (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden Emissionskapitals, maximal jedoch in Höhe von 0,22% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. ProRatio ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.
Haftung	Der Vertragspartner haftet für Vorsatz und Fahrlässigkeit.

Interessenkonflikte

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

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

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

Verwaltung des AIF und der Anleger

Bei den Anlegern handelt es sich um innerhalb der Europäischen Union ansässige Privatpersonen, Firmen und Stiftungen. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens TEUR 10. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag („Agio“) beträgt bis zu 5% der Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Treuhandkommanditistin ist die ProRatio Treuhand und WirtschaftsConsult Steuerberatungsgesellschaft mbH, Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 45300. Die Aufgabe der Treuhandkommanditistin besteht darin, Kapitalanteile in Höhe des jeweiligen Beteiligungsbeitrages 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 5 im Lagebericht verwiesen.

Sonstige Hinweise

Zum Zwecke der Gewinnung von Anteilseignern hat die Muttergesellschaft einen Prospekt mit Datum 31. Mai 2017 erstellt, der am 21. August 2017 durch die BaFin genehmigt wurde. Der Prospekt beschreibt detailliert die Investitionskriterien.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Verkauf von deutschen Einzelhandelsimmobilien erzielte 2017 ein Transaktionsvolumen von EUR 12,0 Mrd. Auch wenn damit der Vergleichswert des Ausnahmejahres 2015 von EUR 16,0 Mrd. nicht erreicht wurde, zählt das Ergebnis im weit zweistelligen Milliardenbereich zu den mit Abstand stärksten Jahresabschlüssen der vergangenen zehn Jahre. Der langjährige Durchschnitt wurde um 35% übertroffen. Die drei größten Verkäufe des Jahres waren Portfolios in der Größenordnung zwischen EUR 650 Mio. und EUR 700 Mio. Insgesamt nahm der Marktanteil von Portfolios gegenüber dem Vorjahr von 48% in 2016 auf 63% in 2017 zu, was einem Transaktionsvolumen von EUR 7,5 Mrd. entspricht. Bei den größten Einzeldeals handelt es sich um die drei Einkaufszentren Rhein-Ruhr-Zentrum in Mülheim an der Ruhr, das Shopping Center Nova Eventis bei Leipzig sowie die East Side Mall in Berlin, die im Oktober 2017 ihre Pforten öffnete und noch im Projektstadium veräußert wurde.

Anders als die erwähnten Megadeals vermuten lassen, beherrschten vor allem kleinteilige Fachmarktportfolios oder einzelne Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren das Marktgeschehen. Rund 47% des in Einzelhandelsimmobilien investierten Kapitals entfiel auf den Immobilientyp, weit mehr als auf Einkaufszentren mit 27% und innerstädtische Geschäftshäuser mit 26%. Supermärkte, Discounter und SB-Warenhäuser, also Fachmärkte des Lebensmitteleinzelhandels, standen bei Investoren erneut besonders hoch im Kurs. Eine Folge dieser Nachfragestruktur ist auch der vergleichsweise hohe Anteil von Investments außerhalb der sieben deutschen Investmenthochburgen, der sich auf über drei Viertel der Anlagesumme beläuft.

Insgesamt betrug im Jahr 2017 der Marktanteil ausländischen Kapitals rund EUR 4,4 Mrd. bzw. 37%. Damit hinkt der Wert noch deutlich dem des gesamten deutschen Investmentmarktes von 45% hinterher. Allerdings ist eine rege Sondierung des deutschen Marktes durch heimische Vermögenverwalter und Asset Manager im Auftrag ausländischer Investoren zu beobachten, so dass für 2018 von einer Steigerung des Anteils internationaler Anleger auszugehen ist. Mit einem Marktanteil von 10% waren die USA die mit Abstand größte ausländische Anlegernation, gefolgt von Großbritannien mit 7% und Österreich mit 6%. Sowohl auf der Käufer- als auch auf der Verkäuferseite waren Asset- und Fondsmanager stark vertreten. Als Intermediäre legten sie 2017 rund EUR 2,2 Mrd. bzw. 18% des Transaktionsvolumens an. Nur offene Immobilienfonds und zahlreiche neu aufgelegte Spezialfonds investierten mit EUR 3,1 Mrd. bzw. 26% eine höhere Summe. Verkäuferseitig war die Dominanz von Vermögenverwaltern noch deutlicher. Sie trennten sich oftmals nach zum Teil recht kurzer Halteperiode und unter Ausnutzung aktueller Preissteigerungen von Einzelhandelsimmobilien im Wert von 3,4 Mrd. € und erzielten einen Marktanteil von 28%. Auf den Plätzen 2 und 3 folgen mit großem Abstand Projektentwickler mit 11% und Privatinvestoren bzw. Family Offices mit 10%.

Spitzenrenditen haben den Boden noch nicht gefunden. Auch wenn die Dynamik aufgrund des erreichten Preisniveaus allmählich abnimmt, wurden weitere Renditekompressionen zum Jahresende 2017 registriert. Der Markt für Einzelhandelsinvestments in Deutschland befindet sich – wie der gesamte gewerbliche Investmentmarkt – in einer absoluten Hochphase. Diese wird angesichts langfristig stabiler Rahmenbedingungen wie robustem Arbeitsmarkt, positiver Einkommensentwicklung und niedriger Inflation auch im Einzelhandelsbereich 2018 fortbestehen. Vorausgesetzt, es werden weiterhin genügend Produkte am Markt platziert, ist auch in diesem Jahr von einem Anlagevolumen deutlich über 10 Mrd. € auszugehen.¹

3.2 Geschäftsentwicklung

Der Vertrieb des AIF startete im Oktober 2017. Die Platzierungsphase soll nach ersten Planungen bis Ende September 2018 abgeschlossen sein („1. Platzierungsabschnitt“) um das Kommanditkapital der Gesellschaft um bis zu TEUR 50.000 auf bis zu TEUR 50.025 zu erhöhen. Diese Frist kann durch die Habona Management 06 GmbH bis zum 30. Juni 2019 verlängert werden („2. Platzierungsabschnitt“). Die Habona Management 06 GmbH kann bis zur Fondsschließung nach eigenem Ermessen entscheiden, das Maximale Platzierungsvolumen auf bis zu TEUR 100.000 zu erhöhen.

¹ Vgl.: Colliers International: Deutschland Marktbericht Einzelhandel, 2017/2018, URL: < <https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2018/02/einzelhandel-investment-markt-deutschland-q4-2017-colliers-180207.pdf> >

Das zum Bilanzstichtag eingeforderte Emissionskapital beläuft sich auf TEUR 10.169 inkl. 402 TEUR Agio. Der AIF hat für das Rumpfgeschäftsjahr 2017 einen ordentlichen Nettoertrag von TEUR -1.308 realisiert. Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR -39. Somit ergibt sich ein Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres in Höhe von TEUR -1.347.

Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr wurden planmäßig keine Ausschüttungen vorgenommen.

Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

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

Aktiva	31.12.2017
	EUR
Sachanlagen	164.828,40
Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen	7.595,44
Sonstige Vermögensgegenstände	34.837,80
Bankguthaben	1.756,20
	209.017,84
Passiva	31.12.2017
	EUR
Eigenkapital	164.944,57
Rückstellungen	5.820,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.998,27
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.255,00
	209.017,84

Die Sachanlagen betreffen ausschließlich geleistete Anzahlungen für Immobilienerwerbe für die der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten noch nicht erfolgt ist (TEUR 165).

Im Rumpfgeschäftsjahr 2017 wurden zwei Kaufverträge für Grundstücke nebst aufstehenden Gebäuden protokolliert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt in 2018.

Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen betreffen den 5,1%-igen Anteil der Habona Beteiligungs 06 GmbH an der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG. Die ausstehende Einlage wurde per Schreiben vom 29. Dezember 2017 durch die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG eingefordert. Die Zahlung der ausstehenden Forderung ist in 2018 erfolgt.

Sonstige Vermögensgegenstände resultieren aus geltend gemachten Vorsteuerbeträgen für das Rumpfgeschäftsjahr 2017.

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

Im Rahmen der Finanzierung von geleisteten Anzahlungen für zukünftige Immobilienerwerbe wurde der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG durch die beiden Anteilseigner Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG und Habona Beteiligungs 06 GmbH Eigenkapital in Höhe von TEUR 189 zugeführt.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen maßgeblich in Rechnung gestellte Notarkosten für den Ankauf der Immobilie in Welden (TEUR 16).

	2017
	EUR
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-24.710,79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-0,61
Jahresüberschuss/(-)Jahresfehlbetrag	-24.711,40
Einstellung in/(-)Entnahmen aus Gesellschafterkonten	24.711,40
Bilanzgewinn	0,00

Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr wurden keine Umsatzerlöse realisiert, da der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für die anvisierten Objekte zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt ist.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 25 betreffen maßgeblich Management Fees und Haftungsvergütung (TEUR 15) an den Fonds 06.

Es ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 25, der durch eine Entnahme aus den Gesellschafterkonten ausgeglichen worden ist, so dass ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 0 verbleibt.

3.3 Ertragslage

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

	2017
	EUR
Erträge	14.500,00
Aufwendungen	-1.322.264,92
Ordentlicher Nettoertrag	-1.307.764,92
Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-1.307.764,92
Zeitwertänderungen (Aufwendungen aus der Neubewertung)	-39.529,23
Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-1.347.294,15

Die Erträge resultieren in voller Höhe aus Haftungsvergütungen und Management Fees (TEUR 15).

Der AIF hat im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr, im Oktober 2017, mit der Einwerbung von Kommanditkapital begonnen. Die in diesem Zusammenhang entstandenen Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Vertriebsaufwendungen für die Einwerbung des Kommanditkapitals (TEUR 858) sowie aus Aufwendungen für die Konzeptionierung und Vertriebsunterstützung einschließlich Anlagermanagement (TEUR 418).

Die Zeitwertänderung resultiert aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 06 GmbH auf Basis der Verkehrswerte der beiden Beteiligungsgesellschaften.

3.4 Finanzlage

Kapitalstruktur

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

Investitionen

Im Rumpfgeschäftsjahr hat die Objektgesellschaft zwei Kaufverträge für zwei Grundstücke nebst aufstehenden Gebäuden protokolliert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist für 2018 geplant.

Liquidität

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

3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden des AIF zum 31. Dezember 2017 ausgewiesen:

Aktiva	31.12.2017
	EUR
Beteiligungen	163.746,30
Barmittel und Barmitteläquivalente	8.916.624,67
Forderungen	593.905,00
Sonstige Vermögensgegenstände	38.529,88
	9.712.805,85
Passiva	31.12.2017
	EUR
Rückstellungen	533.200,00
Sonstige Verbindlichkeiten	348.500,00
Eigenkapital	8.831.105,85
	9.712.805,85

Die Aktivseite der Bilanz betrifft mit TEUR 8.917 Barmittel und Barmitteläquivalente. Diese Mittel ergeben sich im Wesentlichen aus der Einwerbung von Kommanditkapital. Sie werden an die Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG durch Erhöhung des Beteiligungsansatzes auf Ebene des AIF und Einstellung auf dem Kapitalkonto I und II auf Ebene der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG zur Erbringung des Eigenkapitalanteils von mindestens 40% (§ 263 KAGB) weitergereicht. Im Zuge der Einwerbung von weiterem Kapital und der Weiterleitung an die Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG wird sich der Beteiligungswert weiter erhöhen.

3.6 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren worüber der AIF gesteuert wird ist die Liquidität, um die geplanten Immobilienerwerbe in der Objektgesellschaft durchzuführen. Es verbleiben zum Stichtag liquide Mittel in Höhe von TEUR 8.917 bei einer maximal zulässigen Leveragequote von 60%. Der Fonds hat im Rumpfgeschäftsjahr 2017 seine Investitionstätigkeiten über die Objektgesellschaft begonnen. Bezüglich der Veränderung der Liquidität verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Finanzlage“ dieses Berichts.

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das eingeworbene Eigenkapital. Diese Position stellt eine Finanzierungsquelle für geplante Immobilienkäufe der Objektgesellschaft dar. Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital beträgt TEUR 10.169 inkl. Agio in Höhe von TEUR 402.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

4. Nachtragsbericht

Bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung wurden für zehn Objekte mit einem Kaufpreis in Höhe von rund EUR 33,7 Mio. Kaufverträge geschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist bisher noch nicht erfolgt. Des Weiteren befinden sich derzeit einige Objekte in der Ankaufsprüfung.

5. Risikobericht

Risikomanagementsystem

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

Risikoarten

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

Unter **Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko** wird das Risiko verstanden, welches darin besteht, dass die eine Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und somit der anderen Vertragspartei einen finanziellen Schaden verursacht. Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiken entstehen hauptsächlich durch OTC-Derivatetransaktionen. Hierzu finden die gesetzlichen Limite Anwendung. Da bei den geschlossenen

Fonds keine gesetzlichen Limitierungen vorhanden sind, findet eine Prüfung in Anlehnung an die Limite der gesetzlichen Regelungen im Internen Limitsystem statt (i.d.R. 5% / 10% Grenze).

Unter **Zinsänderungsrisiken** wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände verstanden. Zinsänderungsrisiken werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Liquiditätsanlage und Fremdkapitalfinanzierung, die derzeit noch nicht bestehen, 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. Um das Risiko zu begrenzen, wurde die Stelle des Compliance Officers und Geldwäschebeauftragten geschaffen, der die Einhaltung von rechtlichen Vorschriften kontrolliert und überwacht. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerlichen Grundlagen und / oder rechtlichen Grundlagen während der Fondslaufzeit ändern und dass dies negative Auswirkungen auf den Fonds hat.

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

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

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

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

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

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

Die Risiken „**Geringeres Emissionskapital**“ und „**Größeres Emissionskapital**“ werden während der Platzierungsphase als wesentlich eingestuft. Zum Berichtsstichtag betrug der Platzierungsstand EUR 11,5 Mio. Ein geringeres Eigenkapital kann dazu führen, dass weniger Immobilien erworben werden und eine Risikostreuung ausbleibt. Der wirtschaftliche Erfolg einer Immobilie wird dadurch umso wichtiger. Bestimmte Initialkosten sind unabhängig vom Fondsvolumen, sodass sich negative Auswirkungen auf das Fondsergebnis ergeben. Die Komplementärin hat das Recht das maximale Emissionskapital auf EUR 100,0 Mio. zu erhöhen. Bei eventueller Immobilienknappheit besteht das Risiko, dass nicht investierte Mittel in eine niedrig verzinsten Liquiditätsrücklage eingestellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Risikoprofil

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

Eschborn, den 4. Juni 2018

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


gez. Johannes Palla


gez. Guido Küther

Bilanz zum 31.12.2017
Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co.
geschlossene Investment KG, Eschborn

31.12.2017
 EUR

I. Investmentanlagevermögen	
A. Aktiva	
1. Beteiligungen	163.746,30
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	8.916.624,67
3. Forderungen	
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	17.255,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	576.650,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	38.529,88
Summe Aktiva	9.712.805,85
B. Passiva	
1. Rückstellungen	533.200,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten	
a) gegenüber Gesellschaftern	348.500,00
3. Eigenkapital ¹	
a) Kapitalanteile	
Kapitalkonto Komplementär	8.925,00
Kapitalkonto Kommanditisten	556.200,00
b) Rücklagen	
Rücklagenkonto Kommanditisten	9.613.275,00
c) Gewinnvortrag / Verlustvortrag ²	
Gewinn- und Verlustkonto Kommanditisten	-1.307.764,92
d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-39.529,23
4. Bilanzgewinn	0,00
Summe Passiva	9.712.805,85

¹Das vollständig verwendete Jahresergebnis wird entsprechend § 21 Abs. 5 KARBV in den Posten Bilanzgewinn einbezogen und in der Verwendungsrechnung und Entwicklungsrechnung gesondert angegeben.

²Die Bilanzposition beinhaltet das Gewinn- und Verlustkonto sowie die Entnahmekonten gemäß Gesellschaftsvertrag.

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 29.05.2017 bis 31.12.2017
Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co.
geschlossene Investment KG, Eschborn

2017
 EUR

I. Investmenttätigkeit	
1. Erträge	
a) Zinsen und ähnliche Erträge	-2.702,37
b) sonstige betriebliche Erträge	14.500,00
Summe der Erträge	11.797,63
2. Aufwendungen	
a) Verwaltungsvergütung	-420.541,00
b) Verwahrstellenvergütung	-2.500,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-7.690,00
d) Sonstige Aufwendungen	-888.831,55
Summe der Aufwendungen	-1.319.562,55
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.307.764,92
4. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-1.307.764,92
5. Zeitwertänderung	
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-39.529,23
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Rumpfgeschäftsjahres	-39.529,23
6. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-1.347.294,15

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

Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 29. Mai 2017 bis 31. Dezember 2017

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Aufgrund der nationalen Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwaltung alternativer Investmentfonds) und der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanzierungsgrundsätze

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

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

Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

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

Das realisierte Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres resultiert aus dem ordentlichen Nettoertrag. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem anzusetzenden Verkehrswert wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung berücksichtigt. Der Saldo ist als nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres ausgewiesen.

Auf den Ansatz aktiver latenter Steuern wurde gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 KARBV bzw. § 274a HGB verzichtet.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Das **Fondsvermögen** beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 8.831 und resultiert maßgeblich aus der Einzahlung von Kommanditeinlagen.

Bei den **Beteiligungen** (TEUR 164) handelt es sich um die Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG (TEUR 156) sowie die Habona Beteiligungs 06 GmbH (TEUR 8).

Auf den Ansatz aktiver latenter Steuern wurde gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 KARBV bzw. § 274a HGB verzichtet.

Passive latente Steuern wurden im Rahmen der Beteiligungsbewertung nicht angesetzt.

Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital ^{*)} EUR	erworben am:
Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,9%	164.944,57	19.07.2017
Habona Beteiligungs 05 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	9.318,12	07.07.2017

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

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

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

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

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

Die **eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen** (TEUR 577) sind Forderungen gegen Kommanditisten aus fälligen Kapitaleinzahlungen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** (TEUR 39) beinhalten Forderungen gegen die Finanzverwaltung.

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

Passiva

Die **Rückstellungen** (TEUR 533) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Vertriebskostenaufwendungen (TEUR 290) sowie für Konzeptions- und Prospektierungsaufwendungen (TEUR 212).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** (TEUR 349) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und resultieren im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Das **Eigenkapital** weist im Wesentlichen das Kapitalkonto der Kommanditisten (TEUR 8.862) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung (TEUR -39) aus.

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Rumpfgeschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 8 von der Gesellschaft erhalten.

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

Entwicklung des Fondsvermögens vom 29. Mai bis 31. Dezember 2017

31.12.2017
EUR

A. Komplementäre		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres		0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten		8.925,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten		0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres		0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres		8.925,00
B. Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres		0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten		10.169.475,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten		0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-1.307.764,92
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-39.529,23
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres		8.822.180,85
C. Summe Eigenkapital		8.831.105,85

Verwendungsrechnung zum 31.12.2017

31.12.2017
EUR

1. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-1.307.764,92
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	1.307.764,92
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust.	0,00

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	Anfangs- bestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Vorabvergütungen und Zuweisungen EUR	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil EUR	End- bestand EUR
A. Komplementäre						
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	8.925,00	-	-	-	8.925,00
B. Kommanditisten						
Kapitalkonto I Einlagenkonto	0,00	556.200,00	-	-	-	556.200,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	0,00	9.613.275,00	-	-	-	9.613.275,00
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	0,00	-	-	-	-1.307.764,92	-1.307.764,92
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	0,00	-	-	-	-	0,00
Summe Kapitalkonten	0,00	10.178.400,00	0,00	0,00	-1.307.764,92	8.870.635,08

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Die in der Bilanz aufgrund des nach § 21 Abs. 4 KARBV i.V.m. § 264c HGB vorgegebenen Gliederungsschemas unter Gewinnvortrag / Verlustvortrag ausgewiesenen Eigenkapitalbestandteile betreffen das Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto) und 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 556).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage (TEUR 9.211) sowie das Agio (TEUR 402) gutgeschrieben.
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) wurde ein Verlust (TEUR -1.308) gebucht. Eine Nachschusspflicht entsteht hierdurch nicht.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht (TEUR 0).

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen aus eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen in Höhe von TEUR 577.

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Fondsgesellschaft ist die Habona Management 06 GmbH, Frankfurt.

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

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**Erträge**

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** (TEUR 15) sind Erträge aus Management Fee (TEUR 12) und Erträge aus Haftungsvergütung (TEUR 3) enthalten.

Zinsen und ähnliche Erträge betreffen (TEUR -3) betreffen Negativzinsen von 0,4% p.a. für Guthaben bei Kreditinstituten.

Aufwendungen

Die **Verwaltungsvergütung** (TEUR 421) betrifft die Vergütung der KVG.

Unter der **Verwahrstellenvergütung** (TEUR 3) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** beinhalten die Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 8).

Die **Sonstigen Aufwendungen** (TEUR 889) setzten sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Sonstige Aufwendungen	2017
Aufwand Vertrieb	858
Treuhandvergütung	18
Haftungsvergütung	8
Rechts- und Beratungskosten	2
Buchführungskosten	1
Übrige	2
Summe	889

Die **Zeitwertänderung** (TEUR 39) resultiert aus einem nicht realisierten Verlust der Anteile an der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 06 GmbH. Der nicht realisierte Verlust resultiert im Rumpfgeschäftsjahr aus der Differenz zwischen den historischen Anschaffungskosten abzüglich der angesetzten Verkehrswerte der beiden Gesellschaften.

V. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

Geschäftsführung

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

Johannes Palla, Kaufmann
Guido Küther, Diplom Wirtschaftsmathematiker

Registergericht und Handelsregisternummer gemäß § 264 Abs. 1a HGB

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

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

Anteilwert (EUR) 904,13
Umlaufende Anteile (Stück) 9.768*)

*) Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

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

Rumpfgeschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Rumpfgeschäftsjahres	Anteilswert*)
2017	EUR 8.831.105,85	EUR 904,13

*) Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2017 EUR 8.831.105,85.

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Der Zuwachs des Anteilswertes gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem relativ stärker gewachsenen Kommanditkapital im Verhältnis zum Verlust aus Geschäftsergebnissen der Beteiligungen und deren Neubewertung.

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	5.310.436,97
= Gesamtkostenquote *)	%	24,85
Transaktionskosten **)	EUR	0,00
Erfolgsabhängige Vergütung	%	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung	EUR	0,00

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

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

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

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

Vergütungen und Kosten HANSAINVEST (KVG)*)	EUR	420.541,00
Beratervergütung inkl. Property Management Fee	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA	EUR	2.500,00

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

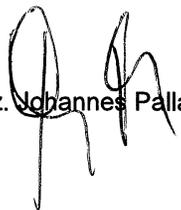
Ausgabeaufschläge (Agio) und Übertragungskosten der Anleger gem. § 158 i. V. m. § 101 Abs. 2 Nr. 4 KAGB sowie § 7 der Anlagebedingungen

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger in der Regel ein Agio in Höhe von 5% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 402.

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

Eschborn, den 4. Juni 2018

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


gez. Johannes Palla


gez. Guido Küther

Vermerk des Abschlussprüfers

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

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn für das Rumpfgeschäftsjahr vom 29. Mai 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung

des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

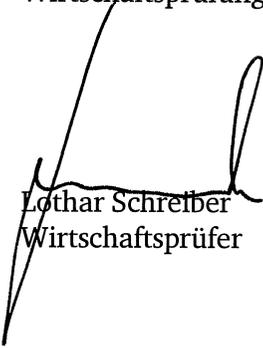
Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 29. Mai 2017 bis 31. Dezember 2017 in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Hamburg, den 5. Juni 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Lothar Schreiber
Wirtschaftsprüfer



ppa. Tim Brücken
Wirtschaftsprüfer





20000003591770