

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

Jahresbericht zum 31. Dezember 2022

Inhaltsverzeichnis

Seite

Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis.....	3
Lagebericht mit Tätigkeitsbericht.....	4
1. Grundlagen der Gesellschaft	4
2. Tätigkeitsbericht der KVG	4
3. Wirtschaftsbericht.....	10
4. Risikobericht.....	13
5. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr.....	16
Bilanz	17
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang	19
I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen	19
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
III. Erläuterungen zur Bilanz	20
IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	22
V. Sonstige Angaben.....	23
VI. Nachtragsbericht.....	25
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	26
Bilanzaid	33

Abkürzungsverzeichnis

AIF	Alternativer Investmentfonds Habona Fonds 08
AIFM-VO	Alternative Investment Fund Managers Directive Verordnung
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
d.h.	das heißt
DerivateV	Derivateverordnung
Fondsgesellschaft	Habona Fonds 08
Gesellschaft	Habona Fonds 08
Habona Fonds 08	Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main
Habona Objekt 08	Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main
HANSAINVEST	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg
HGB	Handelsgesetzbuch
i.d.R.	in der 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 08 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main
ProRatio	ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH, Köln
TEUR	Tausend Euro
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
zzgl.	zuzüglich

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

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

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

1. Grundlagen der Gesellschaft

Struktur der Gesellschaft

Die Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, ist als Personengesellschaft in Form einer doppelstöckigen GmbH & Co. KG organisiert. Die Geschäftsführung obliegt der HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, die als Kommanditistin am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist. Geschäftsführer der HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH sind Oliver Grimm und Fabian Sass. Die Laufzeit des AIF ist befristet auf sechs Kalenderjahre nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2030.

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

2. Tätigkeitsbericht der KVG

Vertriebsphase

Im September 2021 hat die BaFin dem AIF die Vertriebs Erlaubnis erteilt. Bis zum Bilanzstichtag wurden TEUR 50 Kommanditkapital (zzgl. Agio in Höhe von TEUR 0) von den Gründungskommanditisten eingefordert und TEUR 50 eingezahlt. Der AIF hat die Vertriebsphase bis dato noch nicht begonnen.

Anlageziele und Anlagestrategien des AIF

Der AIF verfolgt als Anlageziel – mittelbar über den Anteilserwerb an Zielfonds – den Erwerb, die Bebauung, die Vermietung und die spätere Verwertung von in Deutschland belegenen Nahversorgungsimmobilien, die an Discounter oder Vollversorger als Ankermieter an freistehenden Standorten, in gemischt genutzten Immobilien oder in Nahversorgungszentren vermietet werden. Dies kann auch durch Anteilserwerb der Zielfonds an (nachgelagerten) Zweck- oder Immobiliengesellschaften erfolgen. Ankermieter bedeutet, dass zumindest eine Teilfläche von 800 m² gesamt vermietbarer Fläche des Immobilienobjekts an diesen vermietet sein muss.

Grundsätzlich kommen Standorte für Immobilienobjekte in allen deutschen Bundesländern in Betracht. Der AIF wird ausschließlich in großflächigen Einzelhandel mit vermietbaren Gesamtflächen ab 800 m² investieren. Der Anteil der Einzelhandelsnutzung am Gesamtobjekt wird nicht unter 70% der jeweiligen Gesamtfläche liegen.

Die Gesellschaft muss mindestens 60% des investierten Kapitals und darf bis zu 100% des investierten Kapitals in Zielfonds investieren. Die Gesellschaft darf nicht mehr als 80% des investierten Kapitals in Anteile eines Zielfonds investieren. Die Gesellschaft darf nicht mehr als 80% des investierten Kapitals in mehrere Zielfonds investieren, die identische Anlagestrategien verfolgen.

Im Falle von neu erbauten Immobilienobjekten kann es sich auch um Objekte handeln, die noch im Bau befindlich sind oder mit deren Bau in Kürze (d.h. innerhalb eines Zeitraumes von zwölf Monaten ab Kaufvertragsschluss) begonnen wird. In diesen Fällen muss das Baurecht gesichert sein oder die Baugenehmigung vorliegen und der Projektentwickler/Verkäufer muss von angemessener Bonität (d.h. es dürfen keine Informationen über mögliche Zahlungsschwierigkeiten bekannt sein) sein. Projektentwicklungsrisiken werden in diesen Fällen vom AIF nicht übernommen, Kaufpreisfälligkeit ist in

diesen Fällen erst mit vollständiger Fertigstellung und im Wesentlichen mängelfreier Abnahme durch den AIF und den Mieter gegeben. Von einer „im Wesentlichen mängelfreien Abnahme“ ist immer dann auszugehen, wenn der Mieter (im Fall von mehreren Mietern alle Mieter) sich bereit erklärt hat, die Immobilie zu beziehen und die volle Miete zu zahlen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Übersicht über die Anlagegeschäfte und Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Das eingelegte Kommanditkapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 50. Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Objekte angekauft.

Der ordentliche Nettoertrag des AIF beträgt TEUR -42. Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den übernommenen Verlustanteilen der Objektgesellschaft sowie Prüfungs- und Veröffentlichungskosten und sonstigen Aufwendungen. Im Geschäftsjahr 2022 ergibt sich aufgrund der Anwartschaft der Beteiligung der Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG zum 01.09.2022 ein Ertrag aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 8 der den nicht realisierten Aufwendungen aus der Neubewertung des Vorjahres entspricht.

Beschreibung der Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten des AIF

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

Angaben über schwer liquidierbare Vermögensgegenstände gemäß Artikel 108 AIFM-VO

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

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

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

Bewertungsverfahren

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

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

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

Die Bewertung der Beteiligung im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB erfolgt entsprechend § 271 Abs. 3 KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Beteiligung im Sinne des § 272 Abs. 1 KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rück-

sicht 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, laut der geänderten Anlagebedingungen, genehmigt durch die BaFin am 19.05.2022, bestehen neben dem Gesellschaftsvertrag des AIF, dem Gesellschaftsvertrag der zwischenzeitlich auf die Fondsgesellschaft angewachsenen Objektgesellschaft und der Gesellschaftervereinbarung folgende Verträge:

Scouting-Vertrag	
Dienstleister	Habona Invest GmbH
Vertragsschluss	5. August 2021
Laufzeit	Feste Laufzeit bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft
Vertragliche Pflichten	Finanzierungs-Scouting: Suche nach geeigneten Finanzierungsangeboten für die Objektgesellschaft, Immobilien Scouting: Identifizierung geeigneter Immobilienobjekte durch Markt-sichtung, Käufer-Scouting: Findung geeigneter Käufergruppen im Rahmen der Desinvestitionsphase.
Vergütung/Fälligkeit	Finanzierungs-Scouting: einmalig TEUR 50 (zzgl. gesetzlicher USt) bei Darlehen mit einem Volumen von bis zu EUR 25,484 Mio. Sofern darüber hinaus Darlehen aufgenommen werden, beträgt die Vergütung in Höhe von 0,2 % (zzgl. gesetzlicher USt) des zusätzlichen Fremdkapitals. Die Gebühr wird mit Unterzeichnung des Darlehensvertrages fällig. Immobilien-Scouting: 2,5% (zzgl. gesetzlicher USt) des Nettokaufpreises der jeweiligen Immobilie. Die Vergütung wird nach Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages fällig. Käufer-Scouting: 2% (zzgl. gesetzlicher USt) des Nettoverkaufspreises einer Immobilie. Die Vergütung wird nach Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages fällig.
Anmerkungen	Mit Anwachsung der Objektgesellschaft auf die Fondsgesellschaft zum 31.08.2022 ist der Scouting Vertrag auf den Fond übergegangen. Da das Anlagekonzept sich nunmehr in der Gestalt geändert hat, dass keine direkten Erwerbe von Immobilien über die Objektgesellschaft mehr angestrebt werden, findet dieser Vertrag keine Anwendung.

Vertriebsvereinbarung

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

Objekt-Beratungs- und Verwaltungsvertrag

Dienstleister	Habona Invest Asset Management GmbH
Vertragsschluss	5. August 2021
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft (Beendigung der Desinvestitionsphase) geschlossen und kann durch schriftliche Mitteilung einer Partei an die andere mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Beratung beim An- und Verkauf, dem Bauprozess, der laufenden Anlagenverwaltung und Objektverwaltung.
Vergütung/Fälligkeit	0,84 % (inkl. gesetzliche USt) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im Geschäftsjahr.
Anmerkungen	Mit Anwachsung der Objektgesellschaft auf die Fondsgesellschaft zum 31.08.2022 ist der Vertrag auf den Fond übergegangen. Da das Anlagekonzept sich nunmehr in der Gestalt geändert hat, dass keine direkten Erwerbe von Immobilien über die Objektgesellschaft mehr angestrebt werden, findet dieser Vertrag keine Anwendung.

Verwahrstellenvertrag

Dienstleister	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Vertragsschluss	10. September 2014 und 5. August 2021
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen; Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Wertermittlung des AIF nach KAGB und den Anlagebedingungen sowie der Satzung des AIF; Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwendung der Erträge nach KAGB und den Anlagebedingungen; Überwachung der Zahlungsströme und Verfügungsbeschränkungen; Überwachung der KVG hinsichtlich geeigneter Prozesse zur Bewertung von Vermögensgegenständen des AIF.
Vergütung/Fälligkeit	0,0863 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, (zzgl. gesetzliche USt) mind. jedoch TEUR 15 (zzgl. gesetzliche USt). Die Verwahrstelle erhält quartalsweise eine anteilige Vergütung von 0,0725 % (zzgl. gesetzliche USt).

Vertrag über die externe Verwaltung

Dienstleister	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Vertragsschluss	5. August 2021
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann nach Ablauf eines Jahres von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Verantwortlich für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten.
Vergütung/Fälligkeit	Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft erstmals ab dem Jahr 2022 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,131 % der Bemessungsgrundlage, wobei die Vergütung im ersten Geschäftsjahr anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung bis zu 0,85% der Bemessungsgrundlage.

Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Dienstleister	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH
Vertragsschluss	5. August 2021
Laufzeit/Fälligkeit	Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Mit Abwicklung/ Vollbeendigung der Gesellschaft endet das Treuhandverhältnis automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
Vertragliche Pflichten	ProRatio verwaltet die Beteiligung des Habona Fonds 08 im Sinne einer uneigennütigen Verwaltungstreuhand.
Vergütung/Fälligkeit	Für die Betreuung und Verwaltung der Anleger in der Platzierungsphase (bis Fondsschließung) erhält ProRatio von der Gesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,2 % (zzgl. gesetzlicher USt) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals („Initialvergütung“). Für die laufende Anlegerverwaltung, die ProRatio allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, erhält ProRatio eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,15 % der Bemessungsgrundlage (inkl. gesetzlicher USt) im jeweiligen Geschäftsjahr. Die laufende Vergütung für die Treuhandkommanditistin wird erst ab Fondsschließung erhoben.

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, 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 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 Shoppingcentern 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.

Desweiteren 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.¹

3.2 Geschäftsentwicklung

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

Zum Bilanzstichtag beläuft sich das eingelegte Kommanditkapital auf TEUR 50. Der AIF hat für das Geschäftsjahr 2022 ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR -42 sowie ein nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR 8 realisiert. Somit ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -34.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Immobilien erworben und es wurden keine Ausschüttungen getätigt.

3.3 Ertragslage

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

	Geschäftsjahr 01.01.2022- 31.12.2022	Rumpfgeschäftsjahr 01.04.2021- 31.12.2021
	EUR	EUR
Erträge	-24.130,90	12.000,00
Aufwendungen	-17.858,30	-17.209,23
Ordentlicher Nettoertrag	-41.989,20	-5.209,23
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-41.989,20	-5.209,23
Zeitwertänderung	7.999,00	-7.999,00
Ergebnis des Geschäftsjahres	-33.990,20	-13.208,23

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

Die Erträge resultieren mit TEUR -40 aus den Verlustanteilen aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft und mit TEUR 16 aus sonstigen betrieblichen Erträgen, die sich im Wesentlichen aus der Management Fee ergeben.

Die Aufwendungen betreffen im Wesentlichen sonstige Aufwendungen (TEUR 11) sowie Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 7).

Die positive Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 8 resultiert aus der Anwachsung der Beteiligung der Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG zum 01.09.2022. Der Ertrag aus der Neubewertung entspricht den nicht realisierten Aufwendungen aus der Neubewertung des Vorjahres.

3.4 Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Fondsgesellschaft tätigt die Immobilieninvestitionen. Zusätzlich wird die Fondsgesellschaft zum Erwerb der Einzelhandelsgrundstücke langfristige Darlehen aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilienobjekte ist 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. Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Darlehen aufgenommen.

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

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2022 sind keine Investitionen erfolgt.

Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 18. Die Liquidität des AIF ist gesichert.

3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2022 dargestellt:

Aktiva	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Beteiligungen	0,00	1,00
Barmittel und Barmitteläquivalente	18.365,73	4.996,76
Forderungen	1.225,77	15.280,00
Summe Aktiva	19.591,50	20.277,76
	31.12.2022	31.12.2021
Passiva	EUR	EUR
Rückstellungen	16.320,00	12.745,00
Sonstige Verbindlichkeiten	20,70	4.740,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	449,23	0,00
Eigenkapital	2.801,57	2.791,77
Summe Passiva	19.591,50	20.277,76

Die Beteiligungen betreffen in voller Höhe die Beteiligung an der Habona Objekt 08, die zum 31. August 2022 auf die Fondsgesellschaft angewachsen ist. Das Eigenkapital blieb im Vergleich zum Vorjahr auf dem gleichen Niveau. Die Eigenkapitalquote beträgt im Geschäftsjahr 2022 14,3%.

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 18. Der Fonds hat im Geschäftsjahr 2022 keine Investitionen getätigt. Bezüglich der Veränderung der Liquidität verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Finanzlage“ dieses Berichts.

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das eingeworbene **Eigenkapital**. Diese Position stellt eine der Finanzierungsquellen für die Immobilienankäufe dar. Das eingelegte Kommanditkapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 50.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Fondsgesellschaft 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, 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 gesonderter Prozesse überwacht. In diesem Zusammenhang treten im Bereich der geschlossenen Fonds häufig Charterer, Mieter, Pächter, Betreiber, Property und Facility Manager oder allgemein Dienstleister als potentiell vom Ausfall bedrohte Adressen auf. Zur Überwachung von Kreditausfallrisiken im Fonds- und Risikomanagementprozess findet häufig eine Verwendung von externen Ratings statt. Die HANSAINVEST hat die Ratinganbieter S&P, Moodys und Fitch lizenziert.

Unter **Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko** wird das Risiko verstanden, welches darin besteht, dass die eine Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und somit der anderen Vertragspartei einen finanziellen Schaden verursacht. Gegenparteierrisiken 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 Derivateverordnung findet keine Anwendung. In diesem Zusammenhang wird über die Vereinbarung eines fondsindividuellen internen Limitsystems das Marktpreisrisiko überwacht. Die Dokumentation erfolgt fondsspezifisch.

Die **operationellen Risiken** sind in Abhängigkeit vom Tätigkeitsfeld des AIFs sowie dessen Aufbau- und Ablauforganisation zu definieren. Sie umfassen z. B. neben Personal- und IT-Risiken (Betriebsrisiken) auch Rechts- und Steuerrisiken sowie Organisationsrisiken. Bei geschlossenen Fonds führt das Risk Management 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 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 Zielfonds 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 „**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 Fondspersormance negativ beeinflussen. Die Überwachung erfolgt monatlich über das Interne Limitsystem.

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

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

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

Das Risiko „**Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilienobjekte, Klumpenrisiko**“ besteht, da der Kaufzeitpunkt, die Wertentwicklung einer Immobilie, ihre Haltedauer und ihr Verkaufszeitpunkt maßgeblich den Erfolg des AIFs und somit den Gesamtmittelrückfluss an den Anleger bestimmen.

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).

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.

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 daraus, ob ausreichend Investorengelder eingeworben und entsprechende Immobilien erworben werden können sowie dann aus den mittelbar über die Zielfonds gehaltenen Immobilien und den Investitionsgrenzen. Die Gesellschaft beachtet dabei die in den Anlagebedingungen vom 19. Mai 2022 unter § 2 „Anlagegrenzen“ aufgezeigten 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 Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 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 Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co.
geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main

	31.12.2022 EUR	31.12.2021* EUR
I. Investieranlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	0,00	1,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	18.365,73	4.996,76
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	14.280,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	1.000,00
c) Andere Forderungen	1.225,77	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Summe Aktiva	19.591,50	20.277,76
B. Passiva		
1. Rückstellungen	16.320,00	12.745,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	449,23	0,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Andere	20,70	4.740,99
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär	0,00	0,00
Kapitalkonto Kommanditisten	800,00	800,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	2.001,57	9.990,77
c) Nicht realisierte Gewinne/(-)Verluste aus der Neubewertung	0,00	-7.999,00
Summe Passiva	19.591,50	20.277,76

*Rumpfgeschäftsjahr

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
vom 01.01.2022 bis 31.12.2022
Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08
GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main**

	2022 EUR	2021* EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	-40.346,01	0,00
b) sonstige betriebliche Erträge	16.215,11	12.000,00
Summe der Erträge	-24.130,90	12.000,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-14,32	-20,00
b) Verwahrstellenvergütung	0,00	-4.200,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-6.529,92	-6.200,00
d) Sonstige Aufwendungen	-11.314,06	-6.789,23
Summe der Aufwendungen	-17.858,30	-17.209,23
3. Ordentlicher Nettoertrag	-41.989,20	-5.209,23
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-41.989,20	-5.209,23
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	7.999,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-7.999,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	7.999,00	-7.999,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-33.990,20	-13.208,23

*Rumpfgeschäftsjahr

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

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 Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, als geschlossener Investmentfonds nach dem KAGB zu behandeln.

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

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

Die Fondsgesellschaft befindet sich aktuell in einer Umstrukturierung. In diesem Zusammenhang wurden neue Anlagebedingungen erstellt, die zum 19. Mai 2022 von der BaFin genehmigt wurden. Außerdem ist die Objektgesellschaft zum 31. August 2022 auf die Fondsgesellschaft angewachsen, wodurch sich das Anlagekonzept nunmehr in der Gestalt geändert hat, dass keine direkten Erwerbe von Immobilien über die Objektgesellschaft mehr angestrebt werden. Stattdessen sollen Erwerbe mittelbar über den Anteilserwerb an Zielfonds realisiert werden.

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

Aktiva

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter **Barmittel und Barmitteläquivalente** mit ihrem Nennwert nach § 29 Abs. 2 KARBV ausgewiesen (TEUR 18, im Vorjahr TEUR 5). 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 16, im Vorjahr TEUR 13) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 14, im Vorjahr TEUR 6).

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

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** betragen TEUR 0, im Vorjahr TEUR 5.

Das **Eigenkapital** weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (TEUR 3, im Vorjahr TEUR 11) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung (TEUR 0, im Vorjahr TEUR -8) aus.

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

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

31.12.2022
EUR

Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	2.791,77
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	34.000,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-41.989,20
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	7.999,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	2.801,57

Verwendungsrechnung zum 31.12.2022

	31.12.2022	31.12.2021*
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-41.989,20	-5.209,23
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	41.989,20	5.209,23
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

*Rumpfgeschäftsjahr

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	Anfangs- bestand	Einlagen	Entnahmen	Vorabvergütungen und Zuweisungen	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil	End- bestand
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Komplementäre						
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	-	-	-	-	0,00
B. Kommanditisten						
Kapitalkonto I Einlagenkonto	800,00	34.000,00	-	-	-	34.800,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	15.200,00	-	-	-	-	15.200,00
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-5.209,23	-	-	-	-41.989,20	-47.198,43
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	0,00	-	-	-	-	0,00
C. Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-7.999,00	-	-	-	7.999,00	0,00
Summe Kapitalkonten	2.791,77	34.000,00	0,00	0,00	-33.990,20	2.801,57

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 35).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage (TEUR 15) sowie das Agio (TEUR 0) gutgeschrieben.
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) wurde das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR -47) gebucht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht (TEUR 0).

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

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

Das eingelegte Kommanditkapital wird im Wesentlichen von der Treuhandkommanditistin ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH gehalten, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben. Die Habona Beteiligungs 08 GmbH und die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungs GmbH als Gründungskommanditisten sind mit einer Kommanditeinlage in Höhe von TEUR 48 bzw. TEUR 1 beteiligt. Die ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH ist mit einer Kommanditeinlage in Höhe von TEUR 1 beteiligt.

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** (TEUR 16, im Vorjahr TEUR 12) sind im Wesentlichen Erträge aus Management-Fees (TEUR 12) enthalten.

Aufwendungen

Die **Verwaltungsvergütung** (TEUR 0, im Vorjahr TEUR 0) betrifft die Vergütung der KVG.

Unter der **Verwahrstellenvergütung** (TEUR 0, im Vorjahr TEUR 4) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** beinhalten in voller Höhe die Jahresabschlusskosten (TEUR 7, im Vorjahr TEUR 6).

Die **Sonstigen Aufwendungen** (TEUR 11, im Vorjahr TEUR 7) betreffen mit TEUR 5 Rechts- und Beratungskosten sowie mit TEUR 3 Aufwendungen für die Haftungsvergütung.

Die **Zeitwertänderung** (TEUR 8) resultiert im Geschäftsjahr 2022 in voller Höhe aus Aufwendungen aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 08.

V. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

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

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

Geschäftsführung

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

Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr 2022 gemäß § 101 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 KAGB

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 (durchschnittlich): 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

Registergericht und Handelsregisternummer gemäß § 264 Abs. 1a HGB

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

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

Anteilwert (EUR)	56,03
Umlaufende Anteile (Stück)	50*

*Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditeil.

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert*
2022	EUR 2.801,57	EUR 56,03
2021**	EUR 2.791,77	EUR 174,49

* Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital

**Rumpfgeschäftsjahr

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2022 EUR 2.801,57.

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	2.796,67
= Gesamtkostenquote*	%	638,56%
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	14,32
Beratervergütung inkl. Property Management Fee	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG	EUR	0,00

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

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

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

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

VI. Nachtragsbericht

Im Rahmen der durchgeführten Umstrukturierung der Fondsstruktur muss auch die Vertragsbasis angepasst werden. Die aktualisierten Anlagebedingungen wurden zum 19. Mai 2022 von der BaFin genehmigt. Die Anpassung der restlichen Vertragsbasis ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht abgeschlossen.

Frankfurt am Main, den 5. Mai 2023

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

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 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 Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 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.

Darüber hinaus

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 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

Dokument unterschrieben
von: Henrik Evers
Ort: Düsseldorf
Unterzeichnung Evers



Dokument unterschrieben
von: Gregor Enck
Ort: Düsseldorf
Unterzeichnung Enck

