Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft Erlangen	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	26.07.2018

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe
ZBI Fondsmanagement AG

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Erlangen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Jahresbericht 2017

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.

Achte Professional Immobilien Holdinggeschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Henkestraße 10

91054 Erlangen

+49 (91 31) - 4 80 09 1102

+49 (91 31) - 4 80 09 1100

info@zbi-kvg.de

Glossar

AIF	Alternativer Investmentfonds. Als Investmentvermögen wird gemäß § 1 KAGB ein Organismus bezeichnet, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger in Vermögensgegenstände, die keine Wertpapiere sind, zu investieren.
AIFM-VO	Die Abkürzung steht für die Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013. Diese wurde zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU erlassen, in der die Verwalter alternativer Investmentfonds reguliert werden.
Anteilswert	Nettoinventarwert je Anteil, errechnet aus dem Wert des Fondsvermögens, geteilt durch die Zahl der insgesamt ausgegebenen Anteile.
Asset-Deal	Bei Durchführung eines Asset-Deals erwirbt der Käufer ein spezifisches Wirtschaftsgut. Im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen erfolgt ein direkter Erwerb der Immobilie.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Frankfurt am Main
HGB	Handelsgesetzbuch
Immobilien-Gesellschaft	Ist eine Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft) der Fondsgesellschaft.
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung
Kommanditist	Beschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Die persönliche Haftung des Kommanditisten erlischt, wenn er seine Kommanditeinlage erbracht hat. Die Haftung lebt bis zur Haftsumme wieder auf, wenn das im Handelsregister eingetragene Haftkapital zurückgezahlt oder unterschritten wird (z.B. durch Entnahmen von nicht durch Gewinne gedeckten Beträgen).

Komplementär	Unbeschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der i.d.R. zugleich geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist.
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft, Fondsverwaltung
NIW	Nettoinventarwert. Der Netto inventarwert, auch Fondsvermögen oder Fondswert genannt, berechnet sich anhand aller zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten.
Share-Deal	Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft. Mit dem Erwerb der Anteile an einem Unternehmen gehen alle damit einhergehenden Rechte und Pflichten auf den Käufer über. Bei dem Erwerb einer Mehrheit von Anteilen einer Gesellschaft erhält der Käufer in der Regel einen Beherrschungsanspruch über die betroffene Gesellschaft sowie deren Vermögen.
Treuhandkommanditist	Ist die Treuhänderin bei geschlossenen Immobilienfonds und verpflichtet sich schuldrechtlich gegenüber ihrem Treugeber (dem Anleger), gemäß den Regelungen des Treuhandvertrages über das ihr anvertraute Treugut treuhänderisch zu verfügen. Die Treuhänderin wird im Handelsregister entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen eingetragen. Sie ist Kommanditist und hält und verwaltet die Beteiligung für den Anleger/Treugeber. Die Treuhänderin ist gegenüber dem jeweiligen Treugebern stets weisungsgebunden. Damit wird sichergestellt, dass der treuhänderische Treugeber-Kommanditist die gleichen Rechte und Pflichten hat wie ein direkt eingetragener Kommanditist.
Verwahrstelle	Ist eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, ähnlich wie beispielsweise Kreditinstitute und hat, unabhängig vom separaten Portfolio-und Risikomanagement der KVG, die Interessen der Anleger zu wahren und u. a. die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft. Sie soll insbesondere sicherstellen, dass das Geld der Anleger und die Barmittel der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß auf Konten verbucht werden, welche im Namen der Fondsgesellschaft oder der für sie tätigen Verwahrstelle eröffnet wurden.

Inhaltsverzeichnis

Glossar

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

B. Gewinn- und Verlustrechnung

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3. Angaben zur Bilanz

4. Angaben zu Haftungsverhältnissen, sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

6. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

7. Ergänzende Angaben nach Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV)

8. Ergänzende Angaben nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

9. Sonstige Angaben

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

2. Anlagestrategie, Anlageziele, Steuerung des AIF und Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten

3. Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

4. Angaben zur Verwahrstelle

B. Tätigkeitsbericht

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2. Geschäftsverlauf

3. Lage der Gesellschaft

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

E. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

2. Wesentliche Risiken des AIF

3. Risikosteuerung der Risiken der Anlageklasse Immobilien

4. Risikobewertung

5. Einsatz von Finanzinstrumenten

6. Leverages nach Abschnitt 2 Artikel 6-8 Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013 (Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU)

F. Prognosebericht

G. Sonstige Angaben

1. Vergütungsbericht gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1 und 2 KAGB in Verbindung mit §§ 135,158 KAGB

2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

3. Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB in Verbindung mit §§ 135 und 158 KAGB

III. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 5, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB

IV. Bestätigung des Abschlussprüfers nach §§ 136,159 KAGB

A. Bilanz

	Geschäftsjahr 31.12.2017 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2016 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
A. Aktiva				
1. Beteiligungen	63.937.911,22	69,6	49.068.209,59	56,4
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	2.033.882,99	2,2	125.309,17	0,1
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	26.280.193,17	28,6	38.165.942,55	43,8
Summe Aktiva	92.251.987,38		87.359.461,31	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	392.333,00	0,4	131.230,63	0,2
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.063,46	0,0	137.922,75	0,2
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Andere	385,22	0,0	43,16	0,0
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteil Kommanditisten				
aa) Kapitalanteil	63.479.194,48	69,1	67.763.285,81	77,9
ab) Kapitalrücklagen	4.539.100,00	5,0	4.539.100,00	5,2
ac) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	23.799.911,22	25,9	14.787.878,96	16,9
Summe Eigenkapital	91.818.205,70	100,0	87.090.264,77	100,0
Summe Passiva	92.251.987,38		87.359.461,31	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2017 in Euro	Geschäftsjahr 31.12.2016 in Euro
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	529.251,22	795.874,72
b) Sonstige betriebliche Erträge	2.502,61	3.000,00
Summe der Erträge	531.753,83	798.874,72
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-777.623,66	-744.291,54
b) Verwahrstellenvergütung	-162.063,72	-162.063,72
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-42.622,93	-71.023,13
d) Sonstige Aufwendungen	-20.816,20	-18.644,38
Summe der Aufwendungen	-1.003.126,51	-996.022,77
3. Ordentlicher Nettoertrag	-471.372,68	-197.148,05
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-471.372,68	-197.148,05
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	10.791.312,40	8.142.088,52
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-1.779.280,14	-65.330,63
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	9.012.032,26	8.076.757,89
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	8.540.659,58	7.879.609,84

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft wurde unter der Firma ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI Professional 8, AIF, Gesellschaft oder Fondsgesellschaft genannt) errichtet.

Sitz der Gesellschaft ist 91054 Erlangen, Henkestraße 10.

Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 9960 eingetragen.

b) Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung der Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Kommanditisten.

c) Geschäftsführung und Vertretung

Die Gesellschaft wird gesetzlich durch die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH, Erlangen vertreten. Sie ist zur Geschäftsführung in der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet und bildet die Geschäftsleitung.

Auf Basis des mit Wirkung zum 13.05.2013 mit der ZBI Fondsmanagement AG, Erlangen als KVG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages hat die Geschäftsleitung alle gemäß dem KAGB vorgesehenen Aufgaben auf die ZBI Fondsmanagement AG übertragen.

d) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne von § 149 KAGB und gilt als kleine Personengesellschaft im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB. Der vorliegende Jahresabschluss wurde demzufolge gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB nach den Vorschriften des HGB für kleine Kapitalgesellschaften unter Berücksichtigung der Sondervorschriften des KAGB und der KARBV erstellt.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden danach in Staffelform aufgestellt und gemäß den §§ 21,22 KARBV gegliedert, die Vorschriften des KAGB und der KARBV zur Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden beachtet und in den Anhang und Lagebericht die in KAGB und KARBV vorgeschriebenen ergänzenden Angaben aufgenommen.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (Objektgesellschaften) erfolgt zu Verkehrswerten auf Basis der nach § 271 Absatz 3 KAGB aufzustellenden Vermögensaufstellungen. Die Verkehrswerte der von Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien werden hierzu durch unabhängige externe Bewerter nach den Wertermittlungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und im Einklang mit den IVSC International Valuation Standards ermittelt. Dabei kommt eine dynamische Barwertberechnung in Form der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Verfahren) zur Anwendung, nach der die während eines Detailplanungszeitraums von zehn Jahren erwarteten Einzahlungsüberschüsse aus der Immobilie mit marktüblichen Zinssätzen auf den Bewertungsstichtag diskontiert werden und nach Ablauf der zehn Jahre ein hypothetischer Verkaufswert abzüglich marktüblicher Erwerbsnebenkosten angesetzt und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird.

Beim Immobilienerwerb anfallende Anschaffungsnebenkosten werden in den Vermögensaufstellungen der Objektgesellschaften gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 2 KAGB gesondert angesetzt und, beginnend mit dem Besitzübergang der Immobilie, über die geplante Fondslaufzeit, längstens über zehn Jahre bei Bestandsimmobilien und drei Jahre bei Handelsimmobilien, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird innerhalb der zugrunde gelegten Abschreibungsdauer die Immobilie veräußert, erfolgt eine vollständige

Abschreibung des Restwerts.

Soweit die Objektgesellschaften der Besteuerung unterliegen, werden auf Bewertungsunterschiede zwischen der Vermögensaufstellung und der Steuerbilanz unter Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Verlustvorträge passive latente Steuern angesetzt.

Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen werden nicht aktiviert, sondern in voller Höhe erfolgswirksam im nicht realisierten Ergebnis erfasst.

Die Bewertung der übrigen Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaften erfolgt einheitlich nach folgenden Grundsätzen:

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) werden zu ihren Nennwerten angesetzt.

Forderungen werden grundsätzlich ebenfalls zum Nennbetrag bewertet. Dem Ausfallrisiko wird durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Forderungen der Objektgesellschaften aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten werden in Höhe der weiterbelastbaren Kosten erfasst und saldiert mit zu Nominalwerten bewerteten Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter unter den Forderungen aus der Bewirtschaftung bzw. den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Der Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen erfolgen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der AIF hält mittelbar oder unmittelbar Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG oder einer GmbH. Gesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG erwerben Immobilien, um diese nachhaltig zu bewirtschaften. In der Rechtsform einer GmbH gegründete Gesellschaften betreiben gewerblichen Handel mit den erworbenen Grundstücken. Bei im Rahmen von Share Deals erworbenen GmbHs kann das Verwertungskonzept auch die nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien vorsehen.

Zum 31.12.2017 umfasst der Beteiligungsbestand wie im Vorjahr sechs Immobilien-Gesellschaften mit Verkehrswerten in Höhe von 63.938 TEUR (Vorjahr 49.068 TEUR). Ihre Zusammensetzung zeigt die folgende Übersicht, in die auch die Angaben nach § 285 Satz 1 Nummer 11 HGB aufgenommen sind.

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Gründungs-/ Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %
Unmittelbare Beteiligungen			
ZBI F 801 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 801	15.10.2012	100,0%
ZBI F 802 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 802	13.08.2013	100,0%
ZBI F 803 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 803	06.12.2013	100,0%
ZBI Fonds 8 H / GmbH, Erlangen	8 H	15.10.2012	100,0%
Summe Unmittelbare Beteiligungen			
Mittelbare Beteiligungen			
ZBI 8 H2/GmbH, Erlangen	8 H2	30.04.2014	94,0%
SEWOGE Service-und Wohnungsunternehmen GmbH, Erlangen	SEWOGE	30.04.2014	89,2%
Summe Mittelbare Beteiligungen			

Name und Sitz	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2017 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[1]
Unmittelbare Beteiligungen			
ZBI F 801 GmbH & Co. KG, Erlangen	960	285	6.329
ZBI F 802 GmbH & Co. KG, Erlangen	19.869	215	23.831
ZBI F 803 GmbH & Co. KG, Erlangen	3.283	-2.636	11.538
ZBI Fonds 8 H / GmbH, Erlangen	14.575	1.086	22.240
Summe Unmittelbare Beteiligungen	38.687	-1.050	63.938
Mittelbare Beteiligungen			
ZBI 8 H2/GmbH, Erlangen	2.633	721	in 8 H enthalten
SEWOGE Service-und Wohnungsunternehmen GmbH, Erlangen	4.000	0	in 8 H enthalten
Summe Mittelbare Beteiligungen	6.633	721	in 8 H enthalten

Die Anteile an der 8 H2 werden mittelbar über die 8 H gehalten, Anteilseigner der SEWOGE ist die 8 H2.

Zwischen der 8 H2 und der SEWOGE besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag, weshalb in obiger Tabelle das Jahresergebnis der SEWOGE mit 0 TEUR ausgewiesen wird.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Verkehrswert der Beteiligungen um 14.870 TEUR erhöht. Hiervon entfallen 5.608 TEUR auf Kapitaleinlagen zur Investitionsfinanzierung und 9.262 TEUR auf die Neubewertung der Beteiligungen zum 31.12.2017.

[1] Der Verkehrswert der Beteiligung entspricht dem Wert in der Vermögensaufstellung der beteiligten Gesellschaft

Anschaffungsnebenkosten sind nur für die im Rahmen eines Share Deal im Jahr 2014 erworbenen Anteile an der 8 H2 und der SEWOGE angefallen. Diese belaufen sich auf 1.391 TEUR und setzen sich aus Gebühren und Steuern in Höhe von 33 TEUR und sonstigen Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 1.358 TEUR zusammen. Der Gesamtbetrag entspricht 22,2% des Kaufpreises der Beteiligung bzw. 6,2% des dem Kaufpreis zugrunde gelegten Werts der Immobilien der beiden Beteiligungsgesellschaften.

b) Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 26.280 TEUR (Vorjahr 38.166 TEUR) umfassen unverzinsliche Forderungen in Höhe von 18.800 TEUR (Vorjahr 23.470 TEUR) auf Verrechnungskonten mit den in der Rechtsform einer KG geführten Bestandsgesellschaften F 801, F 802 und F 803 sowie eine verzinsliche Darlehensforderung in Höhe von 7.480 TEUR (Vorjahr 14.696 TEUR) gegen die Handelsgesellschaft 8 H. Die hierin enthaltenen Zinsen für das Jahr 2017 betragen 245 TEUR (Vorjahr 597 TEUR).

Die Forderungen haben keine feste Laufzeit. Ihre Rückzahlung ist vor allem vom Zeitpunkt der Verwertung des Immobilienbestands der Beteiligungsgesellschaften und vom Liquiditätsbedarf der Fondsgesellschaft abhängig. Für die Bestandsgesellschaften wird von Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr ausgegangen, für die Handelsgesellschaft von weniger als einem Jahr.

Die Rückstellungen in Höhe von 392 TEUR (Vorjahr 131 TEUR) wurden für Jahresabschlusskosten einschließlich Prüfung, Veröffentlichung und Erstellung der Steuererklärungen in Höhe von 77 TEUR (Vorjahr 66 TEUR) gebildet. Darüber hinaus war aufgrund des gestiegenen Verkehrswertes der Beteiligung an der Handelsgesellschaft 8 H eine Rückstellung für latente Gewerbesteuer in Höhe von 315 TEUR zu berücksichtigen.

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 41 TEUR (Vorjahr 138 TEUR), bestehen -wie im Vorjahr- im Wesentlichen aus am Bilanzstichtag noch nicht beglichenen Gebührenrechnungen. Die Restlaufzeit beträgt weniger als ein Jahr.

c) Eigenkapital

Das Eigenkapital des AIF in Höhe von 91.818 TEUR (Vorjahr 87.090 TEUR) basiert auf Kommanditeinlagen der Anleger in Höhe von 90.792 TEUR (einschließlich Gründungskapital von 10 TEUR) zuzüglich des 5%igen Agios in Höhe von 4.539 TEUR. Der Kapitalanteil der Kommanditisten hat sich um 4.284 TEUR durch den zugewiesenen realisierten Verlust des Geschäftsjahres in Höhe von 471 TEUR und an die Zeichner prospektgemäß geleistete Auszahlungen in Höhe von 3.813 TEUR auf 63.479 TEUR vermindert. Die Zusammensetzung und Entwicklung im Einzelnen sind im Abschnitt I.C.7.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV auf Seite 10 dargestellt.

Die in das Handelsregister eingetragene Haftsumme der Kommanditisten beträgt 10% der auf den jeweiligen Anleger entfallenden Kommanditeinlage.

Unter den Kapitalrücklagen sind die auf die gezeichneten Kommanditeinlagen geleisteten Ausgabeaufschläge ausgewiesen.

Die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung der Beteiligungen an Objektgesellschaften haben sich gegenüber dem Vorjahr um 9.012 TEUR auf 23.800 TEUR erhöht.

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil und ist am Ergebnis der Gesellschaft nicht beteiligt.

4. Angaben zu Haftungsverhältnissen, sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft

Zum 31.12.2017 bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB, keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB und keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Von den Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 529 TEUR (Vorjahr 796 TEUR) entfallen 245 TEUR (Vorjahr 597 TEUR) auf die von der 8 H gezahlten Darlehenszinsen, sowie 284 TEUR (Vorjahr 199 TEUR) auf Beteiligungserträge aus entnahmefähigen Gewinnen bei der Beteiligungsgesellschaft F 801.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 3 TEUR (Vorjahr 3 TEUR) enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 778 TEUR (Vorjahr 744 TEUR) und die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 162 TEUR (Vorjahr 162 TEUR) wurden gemäß den getroffenen Vereinbarungen abgerechnet.

Die sonstigen Aufwendungen des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von 21 TEUR (Vorjahr 19 TEUR) enthalten laufende Fondskosten. Einen wesentlichen Anteil von 17 TEUR (Vorjahr 11 TEUR) entfällt auf Kosten für Rechtsberatung und Buchführung.

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit 9.012 TEUR positive, nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2017 (Vorjahr 8.078 TEUR) setzt sich zusammen aus Neubewertungsgewinnen von 10.791 TEUR aufgrund gestiegener Immobilienwerte bei Beteiligungen an drei Immobilien-Gesellschaften, Neubewertungsverlusten von 1.529 TEUR bei einer Gesellschaft sowie Aufwendungen für passive latente Steuern von 250 TEUR.

Der Neubewertungsverlust betrifft die Beteiligungsgesellschaft F 802 und resultiert aus einer vorsichtigeren Risikoeinschätzung des neuen Gutachters insbesondere der Standorte Gelsenkirchen, Essen und Dresden.

6. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 26.04.2018 hat die Fondsgesellschaft ihre zum 31.12.2017 gehaltenen Anteile an der 8 H in Höhe von 100% veräußert. Gleichzeitig erfolgte auch der Verkauf der von der 8 H2 gehaltenen Beteiligung in Höhe von 94,9% an der SEWOGE. Der zwischen der 8 H2 und der SEWOGE bestehende Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wird aus diesem Anlass aufgelöst.

Zur Umsetzung des Verkaufs der Anteile an der 8 H war der vorherige Erwerb des Minderheitsanteils von 6% an der 8 H2 durch die 8 H und die Abspaltung der 8 H2 auf eine neu zu gründende Gesellschaft erforderlich.

Der Erwerb des Minderheitsanteils erfolgte mit notariellem Kaufvertrag vom 23.03.2018 zu dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert von 1.153 TEUR. Die neue Gesellschaft wurde durch die Fondsgesellschaft mit Gesellschaftsvertrag vom 23.03.2018 und einem Stammkapital von 25 TEUR unter der Firma ZBI Fonds 8 H3 / GmbH, Erlangen errichtet und die Abspaltung der Beteiligung an der 8 H2 mit allen damit zusammenhängenden Aktiva und Passiva sowie einem dem Reinvermögen entsprechenden Anteil an der Kapitalrücklage der 8 H in Höhe von 6.839 TEUR zum 01.04.2018 durchgeführt.

Der auf Basis eines Bewertungsgutachtens ermittelte vorläufige Verkaufspreis für die 8 H beträgt 24.064 TEUR. Er übersteigt den zum 31.12.2017 bilanzierten Verkehrswert für die 94% der Anteile von 22.240 TEUR und den Kaufpreis für den Minderheitsanteil von 6% von 1.153 TEUR um 671 TEUR.

Die 8 H2 erhält für ihren Anteil von 94,9% an der SEWOGE einen vorläufigen Kaufpreis von 28.130 TEUR. Dieser liegt um 6.111 TEUR über dem bei der 8 H2 zum 31.12.2017 bilanzierten Wertansatz der Beteiligung von 22.019 TEUR.

An Veräußerungskosten werden insgesamt ca. 2.900 TEUR anfallen.

Neben der Kaufpreiszahlung werden Gesellschafterdarlehen der Fondsgesellschaft an die 8 H (Stand 31.12.2017 7.480 TEUR) und der 8 H2 an die SEWOGE (Stand 31.12.2017 4.257 TEUR) zu dem am Übertragungsstichtag voraussichtlich valutierenden Nennbetrag von den Erwerbern übernommen.

Aus dem Verkaufspreis für die SEWOGE soll zum Übertragungsstichtag ein durch die 8 H2 u.a. zur Finanzierung der Beteiligung an der SEWOGE aufgenommenes Bankdarlehen, das zum 31.12.2017 mit 13.771 TEUR valutiert, abgelöst werden.

Wirtschaftlicher Übertragungsstichtag ist voraussichtlich der 01.07.2018. Die endgültigen Verkaufspreise für die Anteile werden dann im Wege einer Stichtagsanpassung auf Basis von Zwischenbilanzen zum 30.06.2018 der 8 H und der SEWOGE ermittelt.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die weder in der Bilanz, noch in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, haben sich nach dem Schluss des Geschäftsjahres, nicht ergeben.

7. Ergänzende Angaben nach Kapitalanlage–Rechnungslegungs– und Bewertungsverordnung (KARBV)

a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	Komplementärin in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-471.372,68	-471.372,68
2. Belastung auf Verlustvortragskonten	0,00	471.372,68	471.372,68
Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00	0,00

b) Entwicklungsrechnung nach § 24 Absatz 2 KARBV

	Komplementärin in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	87.090.264,77	87.090.264,77
1. Zwischenentnahmen	0,00	-3.812.718,65	-3.812.718,65
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-471.372,68	-471.372,68
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	9.012.032,26	9.012.032,26
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	91.818.205,70	91.818.205,70

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	90.792.000,00	90.792.000,00
Verlustvortragskonto	0,00	-14.746.661,76	-14.746.661,76
Verrechnungskonto (Zwischenentnahmen)	0,00	-12.566.143,76	-12.566.143,76
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	4.539.100,00	4.539.100,00
Nicht realisiertes Ergebnis aus Neubewertung	0,00	23.799.911,22	23.799.911,22
Stand 31.12.2017	0,00	91.818.205,70	91.818.205,70

d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Satz 1 und 2 KARBV

Jahr[2]	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Fondsvermögen (NIW) in Euro	91.818.205,70	87.090.264,77	83.008.343,10	71.734.028,14
Entwicklung absolut in Euro	4.727.940,93	4.081.921,67	11.274.314,96	54.529.977,23
Entwicklung in %	5,4	4,9	15,7	317,0

Der Wert des Fondsvermögens wird mindestens einmal jährlich, spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft Im Zuge der Erstellung des Jahresberichtes gemäß § 158 KAGB In Verbindung mit den §§ 135 und 101 Absatz 2 KAGB ermittelt. Seine Ermittlung erfolgt gemäß der in Kapitel I.C.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf Seite 6 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze. Der Ausgabeaufschlag findet bei der Ermittlung des Fondswertes Berücksichtigung.

Die Veröffentlichung des Wertes des Fondsvermögens erfolgt durch die Fondsverwaltung im Zuge der Offenlegung des Jahresberichtes über den Bundesanzeiger und auf der Internetseite www.zbi-kvg.de im Bereich Anlegerinformation unter Bekanntmachungen.

Hinweis: Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

[2] Die Bewertung zum 31.12.2013 erfolgte nach HGB

e) Bestand der zum 31.12.2017 von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

	Gesellschaft[A]	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks[B]	Baujahr
1	8 H	13357	Berlin	Badstraße 19a, 19b, Stettiner Straße 60	W	1993
2	8 H	12169	Berlin	Bergstraße 78/79	W	1984
3	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54,56	W	1910
4	8 H	13583	Berlin	Falkenseer Chaussee 274-278C, Zweibrücker Straße 48-56 gerade, Hohenzollernring 145-149	W	1975
5	8 H	13595	Berlin	Kuhnertstraße 6	W	1984
6	8 H	13403	Berlin	Ollenhauerstraße 38, 38a	W	1984
7	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71A	W	1974
8	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	W	1901
9	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	M	1989
10	F 801	12627	Berlin	Quedlinburger Straße 10 Lyonel-Feininger-Straße 21, 23 Kokoschkastraße 22, 24, Janusz-Korczak-Straße 31	M	1994
11	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	W	1905
12	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 und Stellplätze	W	1977
13	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	W	1982
14	8 H	12049	Berlin	Weisestraße 49	W	1900
15	8 H	10961	Berlin	Zossener Straße 30	W	1960
16	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	W	1974
17	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11a, 13a	W	1998
18	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	W	1900
19	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	W	1929
20	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	M	1993
21	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	W	1955
22	F 802	99089	Erfurt F	Auenstraße 76	W	1955
23	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	W	1955
24	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31/32	W	1912
25	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	W	1994
26	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	W	1955
27	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	W	1905
28	F 802	99085	Erfurt G	Stauffenbergallee 23	W	1911
29	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen	W	1915
30	F 802	45355	Essen	Armstraße 24	M	1951
31	F 802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18/ Helbingstraße 58	W	1964
32	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	W	1951
33	F 802	45138	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	W	1930
34	F 802	45127	Essen	Maxstraße 24	W	1949
35	F 802	45327	Essen	Middeldorper Weg 41	W	1962
36	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	W	1952
37	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	W	1952
38	F 802	45326	Essen	Stauderstraße 73-81	W	1968
39	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	W	1920
40	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	W	1958
41	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	W	1950
42	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)	W	1960
43	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	W	1954
44	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	W	1954
45	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	W	1958
46	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	W	1955
47	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426	W	1955
48	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	W	1960
49	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41-45	W	1960
50	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12	W	1973
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21	W	1960
52	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8, 10	M	1987

	Gesellschaft[A]	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks[B]	Baujahr
53	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8	W	1935
54	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	W	1938
55	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	W	1938
56	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	W	1938
57	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	W	1938
58	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	W	1938
59	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87/ Schillerstraße 29	W	1913
60	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45, 47	W	1932
61	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	W	1883
62	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a	W	1905
63	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	W	1897
64	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	G	1995
65	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10	W	1880
66	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 + Stellplätze	W	1950
67	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	M	1907
68	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31-35	W	1998
69	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik-Straße 1-9, Prof.-Joliot-Curie-Straße 6-14	W	1955
70	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	W	1910
71	8 H	01445	Radebeul	Kötitzer Straße 125-133, Friedrich-List-Straße 8	W	1913
72	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Am Markt 2-6	G	1938
73	SEWOGE	01987	Schwarzheide	An der Eisenbahnstraße 1-13 ungerade	W	1938
74	SEWOGE	01987	Schwarzheide	An der Eisenbahnstraße 15-23 ungerade	W	1938
75	SEWOGE	01987	Schwarzheide	An der Eisenbahnstraße 2-18 gerade	W	1938
76	SEWOGE	01987	Schwarzheide	An der Eisenbahnstraße 25-33 ungerade	W	1938
77	SEWOGE	01987	Schwarzheide	An der Eisenbahnstraße 35-45 ungerade	W	1938
78	SEWOGE	01987	Schwarzheide	An der Eisenbahnstraße 47-55 ungerade	W	1938
79	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 2-24 gerade	W	1938
80	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 26-32, 36-40 gerade	W	1938
81	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 29, 31, 35, 37, 41	W	1938
82	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 3-27 ungerade	W	1938
83	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 42, 46	W	1938
84	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 43-51, 57, 61, 63 ungerade	W	1938
85	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 50, 56	W	1938
86	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Eisenbahnstraße 2-12	W	1938
87	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Eisenbahnstraße 69	W	1938
88	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Eisenbahnstraße 79, 81	W	1938
89	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Erholungsfläche	S	0
90	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Erholungsfläche Gefluderstraße	S	0
91	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Garagen, An den Häusern	S	0
92	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Garagen, An der Autobahn	S	0
93	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Garagen, In der Reihenhaussiedlung	S	0
94	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Garagen, Ruhlander Straße nördlich	S	0
95	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Garagen, Ruhlander Straße südlich	S	0
96	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Garagen, Straße des Aufbaus	S	0
97	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gebäude und Freifläche Wiesenstraße 36,40	S	0
98	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gebäude und Freifläche	S	0
99	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gebäude und Freifläche Gründerstraße	S	0
100	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gefluderstraße 47	W	1992
101	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gefluderstraße 49	W	1992
102	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gefluderstraße 50	W	1992
103	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gefluderstraße 55	W	1992
104	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gefluderstraße 56	W	1992
105	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Geschwister-Scholl-Straße 2	W	1939
106	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Grenzweg 14, 16, 18	W	1939
107	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Grenzweg 2, 4, 6	W	1939
108	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Grenzweg 7, 9, 11, 13	W	1939
109	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Grenzweg 8, 10, 12	W	1939
110	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Heidestraße 5a-5e	W	1968
111	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Heidestraße 6a-6e	W	1968
112	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Heidestraße 7a-7e	W	1968

	Gesellschaft[A]	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks[B]	Baujahr
113	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Heidestraße 8a-8e	W	1968
114	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Karl-Liebknecht-Straße 44	W	1938
115	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Karl-Liebknecht-Straße 58	W	1938
116	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Landwirtschaftsfläche Eisenbahnstraße/ Karl-Liebknecht-Straße	S	0
117	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Lange Straße 11	W	1939
118	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Lange Straße 8	W	1939
119	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 11-21 ungerade	W	1938
120	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 12-20 gerade	W	1938
121	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 1-9 ungerade	W	1938
122	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 2-10 gerade	W	1938
123	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 22-32 gerade	W	1938
124	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 23-29 ungerade	W	1938
125	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 34-44 gerade	W	1938
126	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosenstraße 28	W	1939
127	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 57a, 57b	W	1939
128	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 58a, 58b	W	1939
129	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 59a, 59b	W	1939
130	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 60a, 60b	W	1939
131	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 61a, 61 b	W	1939
132	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 62a, 62b	W	1939
133	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 63a, 63b	W	1939
134	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 64a, 64b	W	1939
135	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 86, 87	W	1939
136	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 88, Anne-Frank-Straße 1, 3	W	1939
137	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 89, 90	W	1939
138	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 91, 92	W	1939
139	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 93, 94	W	1939
140	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 95, 96	W	1939
141	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Schillerplatz 1, 3	W	1939
142	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Siedlerstraße 29	W	1939
143	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Stellplätze, Heidestraße 5-8	S	0
144	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Stellplätze, Ruhlander Straße	S	0
145	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Stellplätze, Ruhlander Straße nördlich	S	0
146	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Straße der Jugend 27	W	1939
147	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Straße des Aufbaus 1, 2, 3, 4	W	1938
148	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Straße des Friedens 1, 2, 3, 4	W	1949
149	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Straße des Friedens 5, 6, 7, 8	W	1953
150	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Straße des Friedens 9, 10, 11	W	1953
151	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Wasserturmstraße 1-17 ungerade	W	1939
152	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Wasserturmstraße 19-33 ungerade	W	1939
153	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Wasserturmstraße 6-16 gerade	W	1939
154	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	W	1936
155	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	W	1938
156	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze	W	1890
Summe						

	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[C]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[D]
1	-	10.07.2013	1.941	-
2	-	01.07.2015	1.005	-
3	-	01.08.2014	797	-
4	-	01.08.2015	16.604	-
5	-	01.07.2015	697	-
6	-	01.07.2015	1.536	-
7	-	01.08.2014	7.368	-
8	-	01.08.2014	456	-
9	-	10.07.2013	1.341	-
10	-	31.12.2014	2.359	-
11	-	01.08.2014	698	-
12	-	10.07.2013	2.339	-
13	-	10.07.2013	1.041	-

	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[C]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[D]
14	-	01.08.2014	1.159	-
15	-	10.07.2013	1.159	-
16	2016	01.01.2015	5.062	-
17	1998	01.07.2016	1.875	-
18	1995	01.08.2014	300	-
19	1994	01.08.2014	1.003	-
20	2005	01.06.2015	391	-
21	2014	01.01.2014	541	-
22	-	01.01.2014	387	-
23	1993	01.01.2014	628	-
24	2005	01.06.2014	369	-
25	2000	01.06.2015	222	-
26	-	01.01.2014	369	-
27	1994	01.06.2015	653	-
28	2000	01.06.2014	407	-
29	1997	01.06.2015	1.001	-
30	-	01.01.2016	308	-
31	-	01.01.2015	709	-
32	1995	01.06.2016	3.035	-
33	1998	01.06.2016	3.610	-
34	1990	01.06.2016	366	-
35	-	01.01.2016	1.035	-
36	2014	01.01.2016	585	-
37	2014	01.01.2016	475	-
38	2011-2015	01.05.2016	2.058	-
39	1998	01.08.2014	810	-
40	1990	01.01.2017	6.028	-
41	1990	01.01.2017	860	-
42	1993	01.05.2015	9.095	-
43	1990	01.01.2017	1.123	-
44	1990	01.01.2017	2.852	-
45	1990	01.01.2017	1.106	-
46	1990	01.01.2017	768	-
47	1990	01.01.2017	1.668	-
48	2001	01.05.2015	15.016	-
49	1990	01.05.2015	1.723	-
50	1996	01.01.2015	9.132	-
51	1992	01.05.2015	864	-
52	1994	01.08.2014	1.430	694 / 1000stel
53	1993	01.08.2014	2.880	-
54	1997/1998	01.05.2016	1.110	-
55	1997/1998	01.05.2016	950	-
56	1997/1998	01.05.2016	1.100	-
57	1997/1998	01.05.2016	910	-
58	1997/1998	01.05.2016	1.120	-
59	-	01.06.2017	646	-
60	1994	01.08.2014	858	-
61	-	01.06.2017	471	-
62	2004	01.05.2015	1.129	-
63	-	01.06.2017	580	-
64	-	01.06.2017	652	-
65	1998	01.06.2017	1.167	-
66	-	01.01.2014	3.201	-
67	-	01.06.2017	640	-
68	-	01.08.2014	2.709	-
69	1999	01.08.2014	7.891	-
70	1994	01.08.2014	1.130	-
71	2000	01.08.2014	4.373	-
72	1997	01.05.2014	1.602	-
73	1997	01.05.2014	1.865	-
74	1997	01.05.2014	1.282	-

	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[C]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[D]
75	1997	01.05.2014	1.958	-
76	1997	01.05.2014	1.290	-
77	1997	01.05.2014	1.550	-
78	1997	01.05.2014	1.279	-
79	1997	01.05.2014	2.662	-
80	1997	01.05.2014	1.852	-
81	1997	01.05.2014	1.275	-
82	1997	01.05.2014	3.209	-
83	1997	01.05.2014	558	-
84	1997	01.05.2014	1.514	-
85	1997	01.05.2014	809	-
86	1992	01.05.2014	1.571	-
87	1997	01.05.2014	151	-
88	1997	01.05.2014	458	-
89	-	01.05.2014	2.197	-
90	-	01.05.2014	967	-
91	1997	01.05.2014	491	-
92	1997	01.05.2014	13.923	-
93	1997	01.05.2014	3.027	-
94	1997	01.05.2014	2.027	-
95	1997	01.05.2014	1.808	-
96	1997	01.05.2014	8.447	-
97	-	01.05.2014	1.439	-
98	-	01.05.2014	3.833	-
99	-	01.05.2014	1.300	-
100	1997	01.05.2014	1.212	-
101	1997	01.05.2014	837	-
102	1997	01.05.2014	849	-
103	1997	01.05.2014	1.206	-
104	1997	01.05.2014	1.208	-
105	1997	01.05.2014	1.408	-
106	1997	01.05.2014	2.391	-
107	1997	01.05.2014	2.552	-
108	1997	01.05.2014	3.541	-
109	1997	01.05.2014	2.259	-
110	1997	01.05.2014	3.473	-
111	1997	01.05.2014	3.894	-
112	1997	01.05.2014	3.803	-
113	1997	01.05.2014	2.608	-
114	1997	01.05.2014	150	-
115	1997	01.05.2014	150	-
116	-	01.05.2014	15.570	-
117	1997	01.05.2014	989	-
118	1997	01.05.2014	1.040	-
119	1997	01.05.2014	1.176	-
120	1997	01.05.2014	1.113	-
121	1997	01.05.2014	1.003	-
122	1997	01.05.2014	1.135	-
123	1997	01.05.2014	1.328	-
124	1997	01.05.2014	781	-
125	1997	01.05.2014	1.358	-
126	1997	01.05.2014	962	-
127	1997	01.05.2014	1.699	-
128	1997	01.05.2014	1.692	-
129	1997	01.05.2014	1.697	-
130	1997	01.05.2014	1.683	-
131	1997	01.05.2014	1.851	-
132	1997	01.05.2014	1.691	-
133	1997	01.05.2014	1.702	-
134	1997	01.05.2014	1.704	-
135	1997	01.05.2014	1.772	-

	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[C]	Grundstücksgröße in m²	Miteigentumsanteile[D]
136	1997	01.05.2014	3.446	-
137	1997	01.05.2014	2.248	-
138	1997	01.05.2014	2.252	-
139	1997	01.05.2014	2.158	-
140	1997	01.05.2014	2.633	-
141	1997	01.05.2014	1.998	-
142	1997	01.05.2014	621	-
143	1997	01.05.2014	90	-
144	-	01.05.2014	1.014	-
145	1997	01.05.2014	1.014	-
146	1997	01.05.2014	904	-
147	1997	01.05.2014	3.645	-
148	1997	01.05.2014	3.355	-
149	1997	01.05.2014	3.657	-
150	1997	01.05.2014	2.711	-
151	1997	01.05.2014	2.555	-
152	1997	01.05.2014	2.014	-
153	1997	01.05.2014	1.236	-
154	1995	01.06.2015	429	-
155	-	01.06.2015	500	-
156	-	01.06.2015	674	-
Summe			328.866	

	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale
1	2.465	2.373	92	Sa, A, F, B
2	1.019	1.019	0	Si, Sa, B, S
3	1.463	1.189	274	Bt
4	12.564	11.932	632	D, Sa
5	636	636	0	Si, Sa, B, S
6	1.127	1.127	0	Si, Sa, B, S
7	4.681	4.432	249	Si, Sa, A, Ft, Bt, S
8	1.284	1.041	243	Bt
9	1.420	1.117	303	Sa, A, F, B
10	5.196	3.641	1.555	Si, Bt
11	2.398	2.074	324	F, Bt
12	1.479	1.479	0	Sa, F, Bt, S
13	1.191	1.191	0	Sa, A, Bt
14	2.672	2.597	75	Bt
15	1.312	1.312	0	Si, Sa, A, B, S
16	5.638	5.638	0	Sa, A, B
17	1.754	1.515	239	D, Sa
18	538	538	0	D, Ft
19	470	470	0	Si, Sa, F
20	1.196	538	658	A
21	832	832	0	Sa, Ft
22	779	678	101	Ft
23	789	789	0	Ft
24	932	932	0	D, Ft, Bt
25	335	335	0	F, Bt
26	1.148	1.148	0	Sa, Ft
27	831	831	0	D, Sa
28	995	995	0	D, Sa, F, Bt
29	711	711	0	Si, Sa
30	939	739	200	Bt
31	2.064	2.064	0	Si, A, F, B
32	1.818	1.818	0	Si, Ft
33	3.892	3.747	145	Bt
34	625	625	0	Sa
35	836	755	81	Si
36	856	856	0	Bt
37	856	856	0	Bt

	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale
38	2.472	2.409	63	Sa, Bt
39	477	477	0	-
40	2.767	2.767	0	F, Bt
41	552	552	0	Bt, Sa
42	3.006	3.006	0	F
43	778	778	0	Bt
44	1.984	1.984	0	Bt, Si
45	1.299	1.299	0	F
46	848	848	0	F
47	1.251	1.251	0	F, Bt, Sa
48	4.995	4.995	0	F, B
49	818	818	0	F
50	8.951	8.951	0	Si, A, F, B
51	395	395	0	F
52	813	253	560	Sa
53	2.053	2.053	0	D, Si, F
54	329	329	0	F, Bt
55	328	328	0	F, Bt
56	328	328	0	F, Bt
57	328	328	0	F, Bt
58	330	330	0	F, Bt
59	1.210	1.048	162	Bt
60	356	356	0	F
61	398	398	0	Sa
62	1.100	1.100	0	Sa
63	1.242	1.104	138	-
64	1.553	149	1.404	A, Bt, Sa
65	489	489	0	Sa
66	1.982	1.982	0	Sa, F, Bt
67	1.569	897	672	-
68	2.941	2.941	0	Sa, A, F
69	6.642	6.482	160	D, Sa
70	900	900	0	Sa, Ft
71	1.912	1.674	238	D, Sa
72	956	0	956	F, Sa
73	443	443	0	F, Bt, Si
74	305	305	0	F, Bt, Si
75	619	619	0	F, Si
76	306	306	0	F. Bt, Si
77	368	368	0	F, Bt, Si
78	304	304	0	F, Bt, Si
79	734	734	0	F, Bt, Si
80	408	408	0	F, Bt, Si
81	290	290	0	F. Bt, Si
82	790	790	0	F, Bt, Si
83	116	116	0	F, Bt, Si
84	464	464	0	F, Bt, Si
85	115	115	0	F, Bt, Si
86	373	373	0	F, Bt, Si
87	61	61	0	Sa
88	122	122	0	Sa
89	0	0	0	-
90	0	0	0	-
91	0	0	0	-
92	0	0	0	-
93	0	0	0	-
94	0	0	0	-
95	0	0	0	-
96	0	0	0	-
97	0	0	0	-
98	0	0	0	-

	Nutzfläche gesamt in m^2	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Ausstattungsmerkmale
99	0	0	0	-
100	457	457	0	F, Bt, Sa
101	141	141	0	F, Si
102	143	143	0	F, Si
103	191	191	0	F, Si
104	167	167	0	F, Si
105	114	114	0	Bt
106	803	803	0	F
107	798	798	0	F, Bt
108	1.247	1.247	0	F, Bt
109	810	810	0	F
110	2.104	2.104	0	Sa
111	2.116	2.116	0	Sa
112	2.176	2.176	0	Sa
113	2.116	2.116	0	Sa
114	63	63	0	F, Bt
115	60	60	0	F, Bt
116	0	0	0	-
117	76	76	0	Sa
118	93	93	0	Sa
119	372	372	0	F, Bt, Si
120	307	307	0	F, Bt, Si
121	317	317	0	F, Bt, Si
122	313	313	0	F, Bt, Si
123	366	366	0	F, Bt, Si
124	247	247	0	F, Bt, Si
125	374	374	0	F, Bt, Si
126	79	79	0	Sa
127	542	542	0	F, Bt
128	540	540	0	F, Bt
129	546	546	0	F, Bt
130	547	547	0	F, Bt
131	591	591	0	F
132	544	544	0	F, Bt
133	543	543	0	F, Bt
134	544	544	0	F, Bt
135	546	546	0	F, Bt
136	834	834	0	F, Bt
137	544	544	0	F, Bt
138	545	545	0	F, Bt
139	522	522	0	F, Bt
140	637	637	0	F, Bt
141	543	543	0	F, Bt
142	78	78	0	Sa
143	0	0	0	Sa
144	0	0	0	Si
145	0	0	0	Si
146	79	79	0	Sa
147	1.283	1.283	0	F, Bt
148	1.181	1.181	0	F, Bt
149	1.047	1.047	0	F, Bt
150	958	958	0	F, Bt
151	659	659	0	F, Bt, Sa
152	519	519	0	F, Bt, Sa
153	390	390	0	F, Bt, Sa
154	383	383	0	-
155	378	378	0	F, Bt, D, Si
156	974	974	0	Bt, D, Sa, A
Summe	166.458	156.934	9.524	

[A] Anmerkung zu allen Objekten der SEWOGE (Zellen 72-153): Im Rahmen einer Überprüfung der Stammdaten wurden die Grundstücksflächen auf Basis der Grundbuchdaten den Objekten neu zugeordnet. Die Grundstücksfläche aller Objekte in Summe liegt unverändert bei 175.382 m^2.

[B] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/Garagengrundstücke)
[C] Übergang von Nutzen und Lasten
[D] Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergemeinschaft)
[E] A = Aufzug, B = Baikone, Bt = teilweise Baikone, D = Denkmalschutz, F = Fassadendämmung, Ft = teilweise Fassadendämmung, Si = Stellplätze innen, Sa = Stellplätze außen, S = sozialer Wohnungsbau
[F] Zeile 22: Infolge der Übernahme einer Teilfläche des Grundstücks Erfurt, Auenstraße 76 durch die Stadt Erfurt, reduzierte sich die Grundstücksfläche im Berichtsjahr um 45 m^2 auf 387 m^2. Bereits bei Ankauf des Objektes im Jahr 2013 bestand für diese Teilfläche die Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Erfurt.
[G] Zeile 28: Im Zuge einer Stammdatenüberprüfung wurde die Grundstücksfläche des Objekts Erfurt, Stauffenbergallee 23 auf 407 m^2 korrigiert. Der im Vorjahr angegebene Wert in Höhe von 639 m^2 resultierte aus einer nicht korrekten Ersterfassung.

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[H]	Vermietungsstand Wohnen[H]	Vermietungsstand Gewerbe[H]
1	8 H	13357	Berlin	Badstraße 19a, 19b, Stettiner Straße 60	100,0%	100,0%	100,0%
2	8 H	12169	Berlin	Bergstraße 78/79	100,0%	100,0%	-
3	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	57,6%	52,3%	80,7%
4	8 H	13583	Berlin	Falkenseer Chaussee 274-278C, Zweibrücker Straße 48-56 gerade Hohenzollernring 145-149	96,5%	96,3%	100,0%
5	8 H	13595	Berlin	Kuhnertstraße 6	85,1%	85,1%	-
6	8 H	13403	Berlin	Ollenhauerstraße 38, 38a	100,0%	100,0%	-
7	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71A	100,0%	100,0%	100,0%
8	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	100,0%	100,0%	100,0%
9	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	100,0%	100,0%	100,0%
10	F 801	12627	Berlin	Quedlinburger Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21, 23 Kokoschkastraße 22, 24, Janusz-Korczak-Straße 31	98,6%	98,0%	100,0%
11	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	100,0%	100,0%	100,0%
12	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 und Stellplätze	100,0%	100,0%	-
13	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	100,0%	100,0%	-
14	8 H	12049	Berlin	Weisestraße 49	96,4%	96,3%	100,0%
15	8 H	10961	Berlin	Zossener Straße 30	100,0%	100,0%	-
16	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	92,5%	92,5%	-
17	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11a, 13a	100,0%	100,0%	100,0%
18	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	100,0%	100,0%	-
19	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	100,0%	100,0%	-
20	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	74,2%	100,0%	53,2%
21	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	100,0%	100,0%	-
22	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76	100,0%	100,0%	100,0%
23	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	100,0%	100,0%	-
24	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31/32	85,9%	85,9%	-
25	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	100,0%	100,0%	-
26	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	100,0%	100,0%	-
27	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	100,0%	100,0%	-
28	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	100,0%	100,0%	-
29	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen	100,0%	100,0%	-
30	F 802	45355	Essen	Armstraße 24	65,7%	56,4%	100,0%

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[H]	Vermietungsstand Wohnen[H]	Vermietungsstand Gewerbe[H]
31	F 802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18/ Helbingstraße 58	89,6%	89,6%	-
32	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	94,8%	94,8%	-
33	F 802	45138	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	100,0%	100,0%	100,0%
34	F 802	45127	Essen	Maxstraße 24	94,7%	94,7%	-
35	F 802	45327	Essen	Middeldorper Weg 41	83,1%	92,1%	0,0%
36	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	92,8%	92,8%	-
37	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	100,0%	100,0%	-
38	F 802	45326	Essen	Stauderstraße 73-81	92,2%	92,0%	100,0%
39	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	100,0%	100,0%	-
40	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	92,4%	92,4%	-
41	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	75,0%	75,0%	-
42	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216- 238 (gerade)	89,6%	89,6%	-
43	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	100,0%	100,0%	-
44	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	96,9%	96,9%	-
45	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	79,2%	79,2%	-
46	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	100,0%	100,0%	-
47	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426	89,8%	89,8%	-
48	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	96,7%	96,7%	-
49	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41-45	94,5%	94,5%	-
50	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12	94,0%	94,0%	-
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21	100,0%	100,0%	-
52	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8, 10	95,3%	85,0%	100,0%
53	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8	90,2%	90,2%	-
54	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	100,0%	100,0%	-
55	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	100,0%	100,0%	-
56	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	100,0%	100,0%	-
57	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	100,0%	100,0%	-
58	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	100,0%	100,0%	-
59	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87/ Schillerstraße 29	70,5%	65,9%	100,0%
60	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45, 47	100,0%	100,0%	-
61	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	72,9%	72,9%	-
62	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a	95,0%	95,0%	-
63	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	88,8%	87,4%	100,0%
64	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	94,2%	100,0%	93,6%
65	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10	100,0%	100,0%	-
66	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 + Stellplätze	100,0%	100,0%	-
67	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	92,2%	86,4%	100,0%
68	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31-35	95,1%	95,1%	-
69	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik-Straße 1-9, Prof.-Joliot-Curie-Straße 6-14	84,8%	84,4%	100,0%
70	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	100,0%	100,0%	-

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[H]	Vermietungsstand Wohnen[H]	Vermietungsstand Gewerbe[H]
71	8 H	01445	Radebeul	Kötitzer Straße 125-133, Friedrich-List-Straße 8	96,9%	96,5%	100,0%
72	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Am Markt 2-6	69,0%	-	69,0%
73	SEWOGE	01987	Schwarzheide	An der Eisenbahnstraße 1-13 ungerade	100,0%	100,0%	-
74	SEWOGE	01987	Schwarzheide	An der Eisenbahnstraße 15-23 ungerade	100,0%	100,0%	-
75	SEWOGE	01987	Schwarzheide	An der Eisenbahnstraße 2-18 gerade	100,0%	100,0%	-
76	SEWOGE	01987	Schwarzheide	An der Eisenbahnstraße 25-33 ungerade	100,0%	100,0%	-
77	SEWOGE	01987	Schwarzheide	An der Eisenbahnstraße 35-45 ungerade	100,0%	100,0%	-
78	SEWOGE	01987	Schwarzheide	An der Eisenbahnstraße 47-55 ungerade	100,0%	100,0%	-
79	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 2-24 gerade	100,0%	100,0%	-
80	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 26-32, 36-40 gerade	85,8%	85,8%	-
81	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 29, 31, 35, 37,41	100,0%	100,0%	-
82	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 3-27 ungerade	92,3%	92,3%	-
83	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 42, 46	100,0%	100,0%	-
84	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 43-51, 57, 61, 63 ungerade	100,0%	100,0%	-
85	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 50, 56	100,0%	100,0%	-
86	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Eisenbahnstraße 2-12	100,0%	100,0%	-
87	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Eisenbahnstraße 69	100,0%	100,0%	-
88	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Eisenbahnstraße 79, 81	100,0%	100,0%	-
89	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Erholungsfläche	-	-	-
90	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Erholungsfläche Gefluderstraße	-	-	-
91	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Garagen, An den Häusern	-	-	-
92	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Garagen, An der Autobahn	-	-	-
93	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Garagen, In der Reihenhaussiedlung	-	-	-
94	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Garagen, Ruhlander Straße nördlich	-	-	-
95	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Garagen, Ruhlander Straße südlich	-	-	-
96	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Garagen, Straße des Aufbaus	-	-	-
97	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gebäude und Freifläche Wiesenstraße 36, 40	-	-	-
98	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gebäude und Freifläche	-	-	-
99	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gebäude und Freifläche Gründerstraße	-	-	-
100	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gefluderstraße 47	100,0%	100,0%	-
101	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gefluderstraße 49	0,0%	0,0%	-
102	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gefluderstraße 50	100,0%	100,0%	-
103	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gefluderstraße 55	100,0%	100,0%	-
104	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gefluderstraße 56	100,0%	100,0%	-

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[H]	Vermietungsstand Wohnen[H]	Vermietungsstand Gewerbe[H]
105	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Geschwister-Scholl-Straße 2	100,0%	100,0%	-
106	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Grenzweg 14, 16, 18	91,2%	91,2%	-
107	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Grenzweg 2, 4, 6	100,0%	100,0%	-
108	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Grenzweg 7, 9, 11, 13	100,0%	100,0%	-
109	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Grenzweg 8, 10, 12	74,6%	74,6%	-
110	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Heidestraße 5a-5e	91,6%	91,6%	-
111	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Heidestraße 6a-6e	94,9%	94,9%	-
112	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Heidestraße 7a-7e	94,4%	94,4%	-
113	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Heidestraße 8a-8e	94,9%	94,9%	-
114	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Karl-Liebknecht-Straße 44	100,0%	100,0%	-
115	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Karl-Liebknecht-Straße 58	100,0%	100,0%	-
116	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Landwirtschaftsfläche Eisenbahnstraße/ Karl-Liebknecht-Straße	-	-	-
117	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Lange Straße 11	100,0%	100,0%	-
118	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Lange Straße 8	100,0%	100,0%	-
119	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 11-21 ungerade	100,0%	100,0%	-
120	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 12-20 gerade	100,0%	100,0%	-
121	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 1-9 ungerade	100,0%	100,0%	-
122	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 2-10 gerade	100,0%	100,0%	-
123	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 22-32 gerade	100,0%	100,0%	-
124	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 23-29 ungerade	100,0%	100,0%	-
125	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 34-44 gerade	100,0%	100,0%	-
126	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosenstraße 28	100,0%	100,0%	-
127	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 57a, 57b	100,0%	100,0%	-
128	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 58a, 58b	100,0%	100,0%	-
129	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 59a, 59b	100,0%	100,0%	-
130	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 60a, 60b	100,0%	100,0%	-
131	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 61a, 61b	100,0%	100,0%	-
132	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 62a, 62b	100,0%	100,0%	-
133	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 63a, 63b	100,0%	100,0%	-
134	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 64a, 64b	100,0%	100,0%	-
135	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 86, 87	100,0%	100,0%	-
136	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 88, Anne-Frank-Straße 1, 3	100,0%	100,0%	-
137	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 89, 90	100,0%	100,0%	-
138	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 91, 92	100,0%	100,0%	-
139	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 93, 94	100,0%	100,0%	-
140	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 95, 96	100,0%	100,0%	-

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[H]	Vermietungsstand Wohnen[H]	Vermietungsstand Gewerbe[H]
141	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Schillerplatz 1, 3	100,0%	100,0%	-
142	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Siedlerstraße 29	100,0%	100,0%	-
143	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Stellplätze, Heidestraße 5-8	-	-	-
144	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Stellplätze, Ruhlander Straße	-	-	-
145	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Stellplätze, Ruhlander Straße nördlich	-	-	-
146	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Straße der Jugend 27	100,0%	100,0%	-
147	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Straße des Aufbaus 1, 2, 3, 4	100,0%	100,0%	-
148	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Straße des Friedens 1, 2, 3, 4	100,0%	100,0%	-
149	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Straße des Friedens 5, 6, 7, 8	100,0%	100,0%	-
150	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Straße des Friedens 9, 10, 11	92,7%	92,7%	-
151	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Wasserturmstraße 1-17 ungerade	100,0%	100,0%	-
152	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Wasserturmstraße 19-33 ungerade	100,0%	100,0%	-
153	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Wasserturmstraße 6-16 gerade	100,0%	100,0%	-
154	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	100,0%	100,0%	-
155	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	100,0%	100,0%	-
156	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze	100,0%	100,0%	-
Summe					94,7%	94,9%	91,3%

	Leerstandsquote gesamt[H]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[I]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[I]	Restlaufzeit in Jahren[I]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[J]
1	0,0%	0,0%	100,0%	3,25 Jahre	217
2	0,0%	-	-	-	84
3	42,4%	0,0%	100,0%	1,08 Jahre	56
4	3,5%	0,0%	100,0%	3,48 Jahre	975
5	14,9%	-	-	-	48
6	0,0%	-	-	-	97
7	0,0%	0,0%	100,0%	8,01 Jahre	433
8	0,0%	0,0%	100,0%	0,72 Jahre	108
9	0,0%	0,0%	100,0%	3,00 Jahre	133
10	1,4%	6,8%	93,2%	2,84 Jahre	518
11	0,0%	0,0%	100,0%	3,00 Jahre	170
12	0,0%	-	-	-	131
13	0,0%	-	-	-	95
14	3,6%	0,0%	100,0%	3,00 Jahre	218
15	0,0%	-	-	-	127
16	7,5%	-	-	-	355
17	0,0%	77,4%	22,6%	4,92 Jahre	140
18	0,0%	-	-	-	45
19	0,0%	-	-	-	39
20	25,8%	0,0%	100,0%	5,58 Jahre	93
21	0,0%	-	-	-	67
22	0,0%	100,0%	0,0%	-	70
23	0,0%	-	-	-	62
24	14,1%	-	-	-	65
25	0,0%	-	-	-	31
26	0,0%	-	-	-	96
27	0,0%	-	-	-	69
28	0,0%	-	-	-	65
29	0,0%	-	-	-	65
30	34,3%	0,0%	100,0%	0,71 Jahre	42
31	10,4%	-	-	-	129
32	5,2%	-	-	-	127
33	0,0%	100,0%	0,0%	-	257

	Leerstandsquote gesamt[H]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[I]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[I]	Restlaufzeit in Jahren[I]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[J]
34	5,3%	-	-	-	46
35	16,9%	-	-	-	49
36	7,2%	-	-	-	64
37	0,0%	-	-	-	66
38	7,8%	0,0%	100,0%	8,01 Jahre	166
39	0,0%	-	-	-	28
40	7,6%	-	-	-	155
41	25,0%	-	-	-	25
42	10,4%	-	-	-	170
43	0,0%	-	-	-	48
44	3,1%	-	-	-	121
45	20,8%	-	-	-	63
46	0,0%	-	-	-	53
47	10,2%	-	-	-	66
48	3,3%	-	-	-	309
49	5,5%	-	-	-	48
50	6,0%	-	-	-	516
51	0,0%	-	-	-	26
52	4,7%	100,0%	0,0%	-	50
53	9,8%	-	-	-	118
54	0,0%	-	-	-	24
55	0,0%	-	-	-	23
56	0,0%	-	-	-	22
57	0,0%	-	-	-	24
58	0,0%	-	-	-	24
59	29,5%	100,0%	0,0%	-	55
60	0,0%	-	-	-	25
61	27,1%	-	-	-	19
62	5,0%	-	-	-	78
63	11,2%	100,0%	0,0%	-	72
64	5,8%	78,3%	21,7%	0,39 Jahre	102
65	0,0%	-	-	-	29
66	0,0%	-	-	-	164
67	7,8%	100,0%	0,0%	-	109
68	4,9%	-	-	-	210
69	15,2%	100,0%	0,0%	-	326
70	0,0%	-	-	-	62
71	3,1%	0,0%	100,0%	1,96 Jahre	134
72	31,0%	100,0%	0,0%	-	30
73	0,0%	-	-	-	29
74	0,0%	-	-	-	19
75	0,0%	-	-	-	38
76	0,0%	-	-	-	20
77	0,0%	-	-	-	24
78	0,0%	-	-	-	19
79	0,0%	-	-	-	49
80	14,2%	-	-	-	23
81	0,0%	-	-	-	18
82	7,7%	-	-	-	47
83	0,0%	-	-	-	7
84	0,0%	-	-	-	29
85	0,0%	-	-	-	7
86	0,0%	-	-	-	25
87	0,0%	-	-	-	6
88	0,0%	-	-	-	8
89	-	-	-	-	0
90	-	-	-	-	0
91	-	-	-	-	3
92	-	-	-	-	19
93	-	-	-	-	68
94	-	-	-	-	7

	Leerstandsquote gesamt[H]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[I]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[I]	Restlaufzeit in Jahren[I]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[J]
95	-	-	-	-	5
96	-	-	-	-	13
97	-	-	-	-	0
98	-	-	-	-	0
99	-	-	-	-	0
100	0,0%	-	-	-	28
101	100,0%	-	-	-	0
102	0,0%	-	-	-	9
103	0,0%	-	-	-	12
104	0,0%	-	-	-	11
105	0,0%	-	-	-	7
106	8,8%	-	-	-	42
107	0,0%	-	-	-	46
108	0,0%	-	-	-	73
109	25,4%	-	-	-	35
110	8,4%	-	-	-	111
111	5,1%	-	-	-	114
112	5,6%	-	-	-	117
113	5,1%	-	-	-	114
114	0,0%	-	-	-	3
115	0,0%	-	-	-	5
116	-	-	-	-	0
117	0,0%	-	-	-	4
118	0,0%	-	-	-	4
119	0,0%	-	-	-	24
120	0,0%	-	-	-	20
121	0,0%	-	-	-	19
122	0,0%	-	-	-	20
123	0,0%	-	-	-	23
124	0,0%	-	-	-	15
125	0,0%	-	-	-	25
126	0,0%	-	-	-	6
127	0,0%	-	-	-	32
128	0,0%	-	-	-	31
129	0,0%	-	-	-	31
130	0,0%	-	-	-	32
131	0,0%	-	-	-	34
132	0,0%	-	-	-	31
133	0,0%	-	-	-	31
134	0,0%	-	-	-	32
135	0,0%	-	-	-	32
136	0,0%	-	-	-	49
137	0,0%	-	-	-	31
138	0,0%	-	-	-	31
139	0,0%	-	-	-	31
140	0,0%	-	-	-	35
141	0,0%	-	-	-	31
142	0,0%	-	-	-	2
143	-	-	-	-	2
144	-	-	-	-	29
145	-	-	-	-	1
146	0,0%	-	-	-	3
147	0,0%	-	-	-	74
148	0,0%	-	-	-	68
149	0,0%	-	-	-	61
150	7,3%	-	-	-	52
151	0,0%	-	-	-	42
152	0,0%	-	-	-	35
153	0,0%	-	-	-	25
154	0,0%	-	-	-	30
155	0,0%	-	-	-	30

	Leerstandsquote gesamt[H]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[I]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[I]	Restlaufzeit in Jahren[I]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[J]
156	0,0%	-	-	-	74
Summe	5,3%	33,6%	66,4%	2,69	11.344

	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgeltausfallquote[K]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[L]	Fremdfinanzierungsquote[M]
1	231	1,4%	4.570	38,1%
2	88	0,0%	1.580	52,2%
3	129	48,7%	1.830	37,6%
4	1.269	4,2%	21.800	39,5%
5	64	16,0%	1.100	46,8%
6	110	1,4%	1.960	46,5%
7	439	0,2%	5.730	43,9%
8	115	0,0%	2.030	30,8%
9	138	0,3%	2.430	50,5%
10	543	1,4%	9.760	45,1%
11	201	0,0%	3.720	31,1%
12	134	0,1%	2.370	47,9%
13	101	1,0%	1.990	46,0%
14	273	4,3%	4.100	31,1%
15	202	0,0%	3.210	39,3%
16	447	11,5%	4.540	53,4%
17	148	2,6%	2.120	75,5%
18	48	0,0%	730	29,6%
19	44	2,6%	670	35,0%
20	111	26,2%	1.000	79,6%
21	70	0,0%	1.080	47,9%
22	71	0,0%	1.090	44,6%
23	64	0,0%	990	49,5%
24	81	14,9%	1.200	37,4%
25	32	0,0%	470	47,5%
26	105	0,0%	1.540	46,7%
27	74	0,0%	1.070	51,7%
28	78	0,0%	1.040	46,0%
29	68	0,0%	1.040	45,5%
30	64	34,7%	670	68,4%
31	166	13,0%	1.780	52,0%
32	142	6,0%	1.590	69,9%
33	265	0,0%	3.140	35,4%
34	50	5,3%	630	176,5%
35	59	14,7%	610	66,8%
36	69	7,3%	790	52,8%
37	69	0,0%	780	53,5%
38	190	8,7%	1.980	56,1%
39	30	0,0%	320	39,7%
40	183	8,2%	2.160	60,0%
41	36	26,6%	400	66,7%
42	199	10,9%	2.320	57,3%
43	51	0,0%	620	61,3%
44	142	3,4%	1.660	57,5%
45	82	21,4%	930	66,3%
46	56	0,0%	660	62,6%
47	79	10,9%	910	62,9%
48	330	3,4%	4.100	56,2%
49	54	5,8%	630	45,1%
50	578	6,2%	6.790	57,3%
51	26	0,0%	310	56,9%
52	54	5,6%	670	38,3%
53	136	10,1%	1.630	40,7%
54	25	0,0%	330	52,9%
55	25	0,0%	320	54,2%
56	25	0,0%	320	54,3%

	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgeltausfallquote[K]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[L]	Fremdfinanzierungsquote[M]
57	25	0,0%	320	54,2%
58	25	0,0%	320	54,6%
59	85	31,9%	1.020	84,6%
60	28	0,0%	350	44,4%
61	28	29,6%	320	88,0%
62	89	7,1%	1.080	57,1%
63	88	12,2%	1.160	75,4%
64	133	6,9%	1.470	74,4%
65	35	3,3%	280	122,9%
66	173	0,4%	2.210	49,5%
67	128	8,0%	1.690	67,7%
68	236	6,1%	2.990	41,8%
69	405	16,3%	4.270	47,4%
70	63	0,5%	730	33,5%
71	150	5,2%	1.990	34,9%
72	47	31,9%	310	113,3%
73	31	0,0%	370	43,9%
74	21	0,0%	243	45,9%
75	41	0,0%	500	45,4%
76	21	0,0%	260	42,9%
77	25	0,0%	310	43,5%
78	21	0,0%	245	45,5%
79	49	0,0%	630	42,6%
80	27	14,2%	340	43,7%
81	19	0,0%	236	44,9%
82	52	7,9%	650	44,5%
83	8	0,0%	95	44,9%
84	31	0,0%	380	44,6%
85	8	0,0%	95	44,9%
86	26	0,0%	330	41,3%
87	5	0,0%	70	31,5%
88	8	0,0%	91	48,4%
89	0	0,0%	11	0,0%
90	0	0,0%	40	0,0%
91	3	0,0%	28	0,0%
92	19	1,1%	191	0,0%
93	71	3,7%	770	0,0%
94	7	0,0%	73	0,0%
95	5	0,0%	57	0,0%
96	13	0,0%	143	0,0%
97	0	0,0%	36	0,0%
98	0	0,0%	19	0,0%
99	0	0,0%	8	0,0%
100	29	0,0%	320	52,5%
101	11	100,0%	136	38,5%
102	11	0,0%	139	37,6%
103	14	0,0%	188	37,4%
104	13	0,0%	165	36,7%
105	7	0,0%	86	48,0%
106	48	9,2%	510	57,8%
107	48	0,0%	510	57,2%
108	75	0,0%	810	56,3%
109	49	26,0%	500	59,2%
110	121	8,4%	1.240	62,2%
111	122	5,1%	1.230	62,7%
112	125	5,6%	1.280	61,9%
113	122	5,1%	1.230	62,5%
114	4	0,0%	48	48,8%
115	4	0,0%	40	55,1%
116	0	0,0%	77	0,0%

	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgeltausfallquote[K]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[L]	Fremdfinanzierungsquote[M]
117	4	0,0%	43	64,0%
118	6	0,0%	55	62,6%
119	25	0,0%	310	44,0%
120	20	0,0%	260	42,9%
121	20	0,0%	247	46,8%
122	21	0,0%	260	44,0%
123	24	0,0%	300	44,5%
124	16	0,0%	202	62,7%
125	25	0,0%	320	42,6%
126	6	0,0%	59	49,0%
127	33	0,0%	350	56,7%
128	32	0,0%	340	57,9%
129	33	0,0%	350	56,3%
130	33	0,0%	350	56,3%
131	35	0,0%	370	58,4%
132	33	0,0%	350	56,3%
133	33	0,0%	350	56,7%
134	33	0,0%	350	56,7%
135	33	0,0%	350	57,0%
136	50	0,0%	520	58,8%
137	33	0,0%	350	57,0%
138	33	0,0%	350	57,0%
139	31	0,0%	330	58,0%
140	38	0,0%	400	58,2%
141	33	0,0%	350	56,7%
142	5	0,0%	45	64,3%
143	3	32,3%	32	0,0%
144	32	6,4%	340	0,0%
145	1	0,0%	9	0,0%
146	5	0,0%	45	64,3%
147	77	0,0%	830	56,6%
148	71	0,0%	760	56,9%
149	63	0,0%	670	56,9%
150	58	7,5%	580	60,8%
151	43	0,0%	550	43,8%
152	35	0,0%	450	42,2%
153	26	0,0%	320	44,8%
154	30	0,0%	420	60,7%
155	31	0,0%	450	55,9%
156	83	0,4%	1.230	52,7%
Summe	12.959	5,7%	173.297	48,8%

[H] Basis m^2-Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten

[I] Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten: Angabe nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverfräge in der Regel unbefristete Laufzeit

[J] Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 31.12. auf Jahresmiete

[K] Angabe auf Basis der Jahresnettokaltmiete zuzüglich der Mieten für Leerstände (= Gesamtmiete). Die Leerstände werden zur Planmiete bewertet und in Prozent der Gesamtmiete angegeben

[L] Bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes

[M] Der Immobilie zugeordneter Darlehensbetrag bezogen auf den Verkehrswert zum 31.12.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund/Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuern in TEUR
1	8 H	13357	Berlin	Badstraße 19a, 19b, Stettiner Straße 60	2.800	159
2	8 H	12169	Berlin	Bergstraße 78,79	1.373	86
3	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	1.495	96
4	8 H	13583	Berlin	Falkenseer Chaussee 274, 275 a-e, 276 a-e, 277 a-f, 278 a-c, Hohenzollernring 145, 146, 147, 148, 149, Zweibrücker Straße	14.750	951

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund/Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuern in TEUR
				48, 50, 52, 54, 56		
5	8 H	13595	Berlin	Kuhnertstraße 6	808	51
6	8 H	13403	Berlin	Ollenhauer Straße 38, 38a	1.518	95
7	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71A	4.966	315
8	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	1.360	87
9	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	1.440	81
10	F 801	12627	Berlin	Quedlinburger Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21, 23, Kokoschkastraße 22, 24, Janusz-Korczak-Straße 31	7.250	450
11	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	2.380	152
12	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 und Stellplätze	1.340	76
13	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	1.250	71
14	8 H	12049	Berlin	Weisestraße 49	2.650	169
15	8 H	10961	Berlin	Zossener Straße 30	2.000	113
16	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	4.210	234
17	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11a, 13a	2.310	98
18	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	430	17
19	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	551	22
20	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	1.133	62
21	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	817	49
22	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76	653	39
23	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	770	46
24	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31/32	850	51
25	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	395	23
26	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	1.060	64
27	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	912	52
28	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	830	50
29	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen	885	51
30	F 802	45355	Essen	Armstraße 24	760	55
31	F 802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18/ Helbingstraße 58	1.620	90
32	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	1.615	116
33	F 802	45138	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	3.400	245
34	F 802	45127	Essen	Maxstraße 24	735	53
35	F 802	45327	Essen	Middeldorper Weg 41	625	42
36	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	773	56
37	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	762	56
38	F 802	45326	Essen	Stauderstraße 73-81	1.850	134
39	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	260	10
40	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	2.189	152
41	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	439	30
42	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216- 238 (gerade)	2.340	165
43	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	624	44
44	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	1.575	110
45	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	1.080	75
46	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	693	48
47	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426	1.000	70
48	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	4.050	287
49	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41-45	500	36
50	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12	6.570	368
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21	310	22
52	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8	1.460	56
53	F 803	01809	Heidenau 0	Friedrich-Engels-Straße 8, 10	491	19
54	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	301	13
55	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	299	13
56	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	300	13

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund/Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuern in TEUR
57	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	299	13
58	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	301	13
59	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87/ Schillerstraße 29	1.377	77
60	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45, 47	307	17
61	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	434	24
62	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a	1.050	61
63	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	1.417	80
64	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	2.196	123
65	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10	424	24
66	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 + Stellplätze	2.000	118
67	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	1.852	104
68	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31-35	2.448	134
69	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik-Straße 1-9, Prof.-Joliot-Curie-Straße 6-14	3.460	134
70	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	540	21
71	8 H	01445	Radebeul	Kötitzer Straße 125-133, Friedrich-List-Straße 8	1.740	70
72	SEWOGE p	01987	Schwarzheide	Diverse Straßen	0	0
73	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	415	24
74	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	430	24
75	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze	1.130	64
Summe					121.627	7.313

	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[N]
1	165	324	11,57%	36
2	84	170	12,38%	36
3	90	186	12,44%	83
4	885	1.836	12,45%	36
5	49	100	12,38%	36
6	93	188	12,38%	36
7	296	611	12,30%	83
8	82	169	12,43%	83
9	83	164	11,39%	96
10	443	893	12,32%	78
11	144	296	12,44%	83
12	80	156	11,64%	96
13	74	145	11,60%	96
14	164	333	12,57%	36
15	119	232	11,60%	36
16	251	485	11,52%	78
17	138	236	10,22%	60
18	26	43	10,00%	83
19	33	55	9,98%	83
20	64	126	11,12%	73
21	52	101	12,36%	90
22	41	80	12,25%	90
23	49	95	12,34%	90
24	51	102	12,00%	85
25	24	47	11,90%	73
26	67	131	12,36%	90
27	56	108	11,84%	73
28	49	99	11,93%	85
29	54	105	11,86%	73
30	46	101	13,29%	66
31	96	186	11,48%	78
32	48	164	10,15%	61
33	100	345	10,15%	61
34	22	75	10,20%	61

	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[N]
35	39	81	12,96%	66
36	48	104	13,45%	66
37	47	103	13,52%	66
38	112	246	13,30%	62
39	16	26	10,00%	83
40	134	286	13,07%	54
41	27	57	12,98%	54
42	142	307	13,12%	74
43	38	82	13,14%	54
44	96	206	13,08%	54
45	66	141	13,06%	54
46	43	91	13,13%	54
47	61	131	13,10%	54
48	245	532	13,14%	74
49	30	66	13,20%	74
50	391	759	11,55%	78
51	19	41	13,23%	74
52	88	144	9,86%	83
53	28	47	9,57%	83
54	18	31	10,30%	62
55	18	31	10,37%	62
56	18	31	10,33%	62
57	18	31	10,37%	62
58	18	31	10,30%	62
59	83	160	11,62%	49
60	18	35	11,40%	83
61	26	50	11,52%	49
62	64	125	11,90%	74
63	84	164	11,57%	49
64	120	243	11,07%	49
65	26	50	11,79%	49
66	122	240	12,00%	90
67	107	211	11,39%	49
68	148	282	11,52%	83
69	209	343	9,91%	83
70	33	54	10,00%	83
71	108	178	10,23%	36
72	0	0	0,00%	0
73	25	49	11,81%	73
74	27	51	11,86%	73
75	70	134	11,86%	73
Summe	7.148	14.461		

	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
1	0	0	0
2	6	57	28
3	42	27	94
4	7	612	357
5	6	33	17
6	6	63	31
7	42	88	309
8	42	24	85
9	42	21	72
10	42	139	487
11	42	43	150
12	42	19	68
13	42	18	64
14	0	65	0
15	0	0	0
16	42	75	261
17	42	47	165

	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
18	42	6	15
19	42	8	34
20	42	21	72
21	42	13	47
22	42	11	37
23	42	13	44
24	42	14	51
25	42	8	27
26	42	17	61
27	42	18	63
28	42	14	50
29	42	17	61
30	42	18	64
31	42	29	100
32	42	32	113
33	42	68	238
34	42	15	51
35	42	15	52
36	42	19	66
37	42	19	65
38	42	48	167
39	42	4	13
40	42	64	223
41	42	13	45
42	42	50	174
43	42	18	64
44	42	46	160
45	42	31	110
46	42	20	71
47	42	29	102
48	42	86	302
49	42	10	35
50	42	117	409
51	42	7	23
52	42	21	73
53	42	7	24
54	42	6	21
55	42	6	21
56	42	6	21
57	42	6	21
58	42	6	21
59	42	23	137
60	42	5	18
61	42	7	43
62	42	20	71
63	42	23	141
64	42	35	208
65	42	8	43
66	54	32	112
67	42	30	181
68	42	41	143
69	42	50	167
70	42	8	34
71	0	35	0
72	0	0	0
73	42	8	28
74	42	8	29
75	42	22	77
Summe		2.662	7.031

[N] Nutzungsdauer = 3 Jahre für Handelsobjekte und 10 Jahre für Bestandsobjekte, maximal bis zum geplanten Laufzeitende des AIF (31.12.2021)

[O] Zelle 52: Der Kaufpreis des Objekts Heidenau, Fhedrlch-Engels-Straße 8 + 10 Ist mit 491 TEUR ausgewiesen. In den Im Vorjahresbehcht ausgewiesenen 500 TEUR war die miterworbene Instandhaltungsrücklage enthalten.

[P] Zeile 72: Der Erwerb des Immobilienportfolios Schwarzheide erfolgte als Gesellschaftsanteilskauf. Die Anschaffungsnebenkosten sind im Abschnitt I.C.3.a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auf Seite 8 erläutert

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[3]
1	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	W
2	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	W
3	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	W
4	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	W
5	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	W
6	F 802	45899	Gelsenkirchen	Hörster Straße 327, 329	W
7	F 802	45899	Gelsenkirchen	Hörster Straße 422, 424, 426	W
8	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	W
9	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	W
10	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10	W
11	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	M
12	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87/ Schillerstraße 29	W
13	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	G
Summe					

	Anzahl der Einheiten Wohnen	Anzahl der Einheiten Gewerbe	Anzahl der Einheiten gesamt	Kaufpreis in TEUR	Geplanter Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage in TEUR	Voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme in TEUR	Verkehrswert in TEUR[4]	Kaufdatum[5]
1	40	0	40	2.189	172	2.361	2.210	01.01.2017
2	8	0	8	439	35	474	443	01.01.2017
3	12	0	12	624	59	683	630	01.01.2017
4	32	0	32	1.575	170	1.745	1.590	01.01.2017
5	19	0	19	1.080	80	1.160	1.090	01.01.2017
6	17	0	17	693	62	755	700	01.01.2017
7	19	0	19	1.000	48	1.048	1.010	01.01.2017
8	8	0	8	434	36	470	440	01.06.2017
9	20	2	22	1.417	66	1.483	1.400	01.06.2017
10	5	0	5	424	138	562	430	01.06.2017
11	9	6	15	1.852	163	2.015	1.880	01.06.2017
12	14	2	16	1.377	135	1.512	1.360	01.06.2017
13	2	15	17	2.196	168	2.364	2.170	01.06.2017
Summe	205	25	230	15.300	1.332	16.632	15.353	

Bei den dargestellten Ankäufen handelt es sich um zwei Transaktionen wie folgt:

Der Ankauf in Gelsenkirchen (147 Wohnungen) erfolgte zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von 7.600 TEUR. Unter Berücksichtigung des geplanten Erhaltungsaufwandes ergibt sich eine Gesamtinvestitionssumme von voraussichtlich 8.226 TEUR.

Die 58 Wohn- und 25 Gewerbeeinheiten in Magdeburg wurden zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von 7.700 TEUR erworben. Zuzüglich geplantem Erhaltungsaufwand wird mit einer Gesamtinvestitionssumme in Höhe von 8.406 TEUR gerechnet.

Es handelt sich um die Reinvestition von im Zuge der Handelstätigkeit frei gewordenen Eigenmitteln. Die neu erworbenen Objekte sind für die Bestandshaltung vorgesehen.

Alle vorgenannten Transaktionen wurden durch die ZBI Immobilien AG, einer Schwestergesellschaft der ZBI Fondsmanagement AG, abgewickelt.

[3] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)
[4] Verkehrswert zum Ankaufszeitpunkt
[5] Übergang von Nutzen und Lasten

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[6]	Anzahl der Einheiten Wohnen
UL	8 H	04425	Taucha	Herderstraße 20/22	W	8
Summe					8	0

	Anzahl der Einheiten Gewerbe	Anzahl der Einheiten gesamt	Vertriebsart	Verkaufspreis in TEUR	letzter Verkehrswert in TEUR	Verkaufsdatum[7]
UL	0	8	Global	490	420	01.01.2017
Summe	8		490	420		

Die Transaktion wurde durch die ZBI Immobilien AG, einer Schwestergesellschaft der ZBI Fondsmanagement AG, abgewickelt.

[6] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)
[7] Übergang von Nutzen und Lasten

8. Ergänzende Angaben nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

a) Geschäfte nach § 101 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 KAGB

Der AIF darf nach § 5 der Anlagebedingungen Geschäfte, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust abschließen. Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehen sind nicht zulässig.

Die Gesellschaft und ihre Beteiligungsgesellschaften haben im Berichtszeitraum und in Vorjahren keine Geschäfte abgeschlossen, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben.

b) Umlaufende Anteile und Anteilswert nach § 101 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 KAGB

Jahr	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Umlaufende Anteile	90.792	90.792	90.792	90.792
Anteilswert (NIW) in Euro	1.011,30	959,23	914,27	790,09

Hinweis: Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

c) Gesamtkostenquote nach § 101 Absatz 2 Nummer 1 Halbsatz 1 KAGB

Die Gesamtkostenquote beträgt 1,12% (Vorjahr 1,17%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr 2017 angefallenen laufenden Kosten im Sinne von Artikel 10 Absatz 2 b) der Verordnung (EU) Nummer 583/2010 (das heißt ohne Initial-, Transaktions- und Kreditkosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

d) Angaben zu Vergütungen nach § 101 Absatz 2 Nummer 1 Halbsatz 2 KAGB

Im Geschäftsjahr ist keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung oder zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen nach § 231 Absatz 1 und § 234 KAGB angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 0,00%).

e) Angaben zu Pauschalvergütungen nach § 101 Absatz 2 Nummer 2 KAGB

Die KVG hat im Geschäftsjahr 2017 vertragsgemäß für das Risikomanagement und administrative Tätigkeiten sowie für die Übernahme diverser Kosten gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen Pauschalvergütungen in Höhe von 578 TEUR (Vorjahr 578 TEUR) in Rechnung gestellt. Die Verwahrstelle erhielt wie im Vorjahr eine Pauschalvergütung in Höhe von 162 TEUR.

f) Angaben zu Rückvergütungen nach § 101 Absatz 2 Nummer 3 KAGB

Die KVG erhält für ihre Mitwirkung an den für den AIF oder für seine Beteiligungsgesellschaften des AIF getätigten Transaktionen (Investition) von der ZBI Immobilien AG 12,5% der gemäß dem Vertrag über Transaktionsberatung und -abwicklung vom 05.08.2015 vom AIF oder seinen Beteiligungsgesellschaften an die ZBI Immobilien AG bezahlten Gebühr. Diese beträgt 2% bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf, jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer).

Außerdem erhält die KVG für ihre Mitwirkung an den für den AIF oder für seine Beteiligungsgesellschaften Im Rahmen der laufenden Handelstätigkeit getätigten Transaktionen (Desinvestition) von der ZBI Immobilien AG 12,5% der gemäß dem Vertrag über Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung vom 15.01.2016 vom AIF oder seinen Beteiligungsgesellschaften an die ZBI Immobilien AG bezahlten Gebühr. Diese beträgt für die laufende Handelstätigkeit 3% der Bemessungsgrundlage wie im vorstehenden Absatz erläutert (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer).

Im Berichtsjahr sind der KVG aus dieser Vereinbarung Beträge in Höhe von 19 TEUR zugeflossen.

Die KVG gewährte aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung im Berichtsjahr keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen.

g) Angaben zu Ausgabeaufschlägen und Rücknahmeabschlägen nach § 101 Absatz 2 Nummer 4 KAGB

Beim Erwerb eines Anteils des AIF war ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 5% der Beteiligungssumme zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

h) Angaben nach § 101 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 KAGB und § 300 Absatz 1 und 2 KAGB

Die Angaben zu den Vergütungen der Mitarbeiter der KVG und zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen nach § 101 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 KAGB sowie die Angaben nach § 300 KAGB zu schwer verwertbaren Vermögensgegenständen, neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement, dem Risikoprofil der Gesellschaft und den eingesetzten Risikomanagementsystemen sowie zum Leverage werden im Lagebericht gemacht.

9. Sonstige Angaben

a) Ergebnisverteilung

Nach § 13 des Gesellschaftsvertrages werden Verluste im Verhältnis der Kapitalkonten I (Kommanditeinlagen ohne Agio) auf alle Kommanditisten/ Anleger verteilt. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von entstandenen Verlusten besteht nicht. Während der Platzierungsphase entstandene Verluste werden unabhängig vom Zeitpunkt des Beitrittes der Kommanditisten zur Gesellschaft so verteilt, dass sich eine identische Relation zwischen Nominaleinlage und Verlustzuweisung ergibt.

Ein Gewinn wird solange Im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten/Anleger verteilt, bis Ihnen Gewinne in Höhe der

anfänglich verteilten Verluste zugewiesen wurden.

Ein verbleibender Restgewinn wird im Verhältnis der Kapitalkonten I solange auf die Kommanditisten/ Anleger verteilt, bis jeder Kommanditist/ Anleger Gewinne in Höhe einer nachläufigen Verzinsung seines auf den Kapitalkonten I (Kommanditeinlagen) und Kapitalkonto II (Agio) des zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals erhalten hat. Der Zinssatz beträgt für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2013 4% p.a. und ab dem 01.01.2014 7,5% p.a.

Haben die Kommanditisten/ Anleger die Gewinnzuteilung wie vorab beschrieben erhalten, wird der verbleibende Restgewinn Im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten/Anleger verteilt.

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

Über Entnahmen entscheidet gemäß § 15 des Gesellschaftsvertrages die Fondsverwaltung (KVG). Die verfügbare Liquidität soll an die Gesellschafter/Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft und zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Über die Angemessenheit der Liquiditätsreserve entscheidet die Fondsverwaltung.

Der AIF leistet seine Auszahlungen zum 31.03., 31.07. und 30.11. eines jeden Jahres. Prognostiziert sind gemäß Nachtrag 2 vom 28.10.2013 zum Verkaufsprospekt vom 19.02.2013 Auszahlungen in Höhe von 4% p.a. (bis 31.12.2019) und von 5% p.a. (ab 01.01.2020) jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital und das Agio.

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgten zu den Auszahlungsterminen Entnahmen in Höhe von 4% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen in folgender Höhe vorgenommen:

Jahr	2013-2016 in Euro	2017 in Euro	Gesamt in Euro
Betrag in Euro	8.748.776,33	3.812.375,99	12.561.152,32

(2) Anrechenbare Steuern

Auf inländische Zinserträge wird eine 25%ige Kapitalertragsteuer zuzüglich des darauf entfallenden 5,5%igen Solidaritätszuschlages einbehalten und seitens der Kreditinstitute unmittelbar an das Finanzamt abgeführt. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag stellen für den inländischen Anleger, entsprechend dem auf seine Beteiligung entfallenden Betrag eine Einkommensteuervorauszahlung dar, welche auf die persönliche Steuerschuld des Anlegers angerechnet wird. Der anteilige Betrag stellt sich für den Anleger liquiditätsmäßig wie eine zusätzliche Barauszahlung dar.

Jahr	2013-2016 in Euro	2017 in Euro	Gesamt in Euro
Kapitalertragsteuer	4.504,19	227,27	4.731,46
Solidaritätszuschlag	247,55	12,43	259,98
Gesamt in Euro	4.751,74	239,70	4.991,44

(3) Übersicht Entnahmen/ anrechenbare Steuern

Die bisherigen Entnahmen erfolgten prognosegemäß und stellen sich zusammen mit den anrechenbaren Steuern ausgedrückt in % der Kommanditeinlage inklusive des Agios wie folgt dar:

Jahr	2013-2016 in %	2017 in %	Gesamt in %
Entnahmen	16,0	4,0	20,0
anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0
Gesamt	16,0	4,0	20,0

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

Steuerlich erzielen die Gesellschafter des AIF aus ihrer Beteiligung Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG und Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 EStG.

Alle Anleger werden mit Einreichung der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung der Fondsgesellschaft beim Finanzamt Erlangen über den auf sie entfallenden Ergebnisanteil unter Berücksichtigung der von Ihnen individuell gemeldeten Sonderbetriebseinnahmen bzw. Sonderbetriebsausgaben informiert. Für die Einkommensteuerveranlagung der einzelnen Anleger ist ausschließlich das vom Betriebsstättenfinanzamt der Gesellschaft - Finanzamt Erlangen - mitgeteilte steuerliche Ergebnis maßgeblich. Dabei werden auf Grund der eingereichten Erklärung der Gesellschaft die für den jeweiligen Kapitalanleger steuerlichen Ergebnisanteile durch das Finanzamt Erlangen festgestellt und amtsintern dem zuständigen Wohnsitzfinanzamt des Anlegers mitgeteilt. Die Einkommensteuererklärungen der Anleger können unabhängig von den Ergebnismitteilungen jedes Jahr bei ihrem Wohnsitzfinanzamt eingereicht werden. Bei den unterjährigen Auszahlungen handelt es sich um Kapitalentnahmen, die steuerlich unbeachtlich sind.

Das steuerliche Ergebnis bildet die Grundlage für die Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung von Grundlagen für die Einkommensbesteuerung, wobei der Verlust den Beschränkungen des § 15 b EStG unterliegt. Auf Grund dieser Beschränkung darf der ermittelte steuerliche Verlust bei den Kommanditisten nicht mit anderen (positiven) Einkünften verrechnet werden (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.). Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang auch der Verlustrücktrag nach § 10 d EStG ausgeschlossen. Der steuerliche Verlust mindert jedoch die Gewinne aus dieser Beteiligung in den folgenden Wirtschaftsjahren. Der auf die Kommanditisten entfallende (vorzutragende) Verlust wird durch das Finanzamt gesondert festgestellt.

Die steuerlichen Ergebnismitteilungen werden durch die Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH) an die Anleger nach

Erstellung der Steuererklärung versandt.

(2) Betriebsprüfung

Das Finanzamt Erlangen hat für den Zeitraum 2012-2015 eine Betriebsprüfung angeordnet, welche derzeit durchgeführt wird. Mit dem Ergebnis wird im Laufe des Jahres 2018 gerechnet.

Bezüglich der bei Vorgängerfonds durchgeführten Betriebsprüfungen wurden die steuerlichen Konzepte des jeweiligen Fonds ohne Beanstandungen akzeptiert. Bei den Gesellschaftern zugewiesenen Ergebnissen gab es keine Änderungen.

Geprüft sind folgende Fonds und Zeiträume: ZBI Professional 1 bis 5 von Laufzeitbeginn bis Fondsauflösung, ZBI Professional 6 und 7 von Laufzeitbeginn bis 2015.

(3) Erbschaft- und Schenkungsteuer

Übertragungsvorgänge im Wege der Schenkung oder Erbschaft unterliegen der Schenkung- bzw. Erbschaftssteuer, sofern entweder der Schenkende bzw. Erblasser oder der Beschenkte bzw. Erbe in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist. Betroffene Anleger erhalten hinsichtlich der Bewertung des Anteils Unterstützung bei der Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6,91054 Erlangen, Tel. 0 91 31 - 78 80 0).

d) Mitarbeiter

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

e) Organe und Vertragspartner

(1) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

Stammkapital: 25.000 Euro (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital (Vorstandsvorsitzender der ZBI Zentral Boden Immobilien AG),

Herr Gert Wachsmann (Leiter Buchhaltung ZBI Gruppe)

Henkestraße 10,91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 -4 80 09 0, Fax: 0 91 31 -4 80 09 1500

E-Mail: info@zbl-ag.de

(2) Fondsverwaltung/ Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

ZBI Fondsmanagement AG

Vorstand: Herr Dirk Meißner (Vorsitzender), Herr Carsten Schimmel (bis 31.01.2018), Frau Michiko Schöller

Henkestraße 10,91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 -4 80 09 1102, Fax: 0 91 31 -4 80 09 1100

E-Mail: info@zbl-kvg.de

Web: www.zbi-kvg.de

(3) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 78 80 60, Fax: 0 91 31 - 78 80 80

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Spardorfer Straße 10,91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 6 30 23 60, Fax: 0 91 31 - 6 30 23 62

E-Mail: info@asservandum.de

f) Anlegerausschuss

Neben der Nachgenehmigung der Tätigkeit des Anlegerausschusses für den Zeitraum von Oktober 2016 bis Oktober 2017 erfolgte die Neuwahl des Anlegerausschusses durch die Gesellschafterversammlung am 24.10.2017.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Detlev Wurzler (Vorsitzender des Anlegerausschusses)

Buchwalder Straße 14a
01968 Senftenberg
Tel.: 0 35 73 - 79 84 79 oder 01 76 23 20 96 66
E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com

Holger Lies (ab 24.10.2017)

Mozartstraße 42
64646 Heppenheim
Tel.: 01 72 72 16 85 2
E-Mail: holger@lies-heppenheim.de

Bernd Müller

Hagelkreuzstraße 15
40721 Hilden
Tel.: 0 21 03 -33 42 59
E-Mail: pi.em@t-online.de

Manfred Ohrmundt (bis 24.10.2017)

Weberstraße 23
69469 Weinheim
Tel.: 0 62 01 - 84 55 90 oder 01 62 94 84 484
E-Mail: manfred.ohrmundt@ofg-ohrmundt.de

Heinz vom Schemm

Fuhsekamp 6
29336 Nienhagen
Tel.: 0 51 44 - 93 90 0 oder 01 76 57 86 90 95
E-Mail: heinz.vom.schemm@imex-international.com

Alfred Schmidt

Neuzenlache 63
68519 Viernheim
Tel.: 0 61 51 - 5 82 75 03 oder 01 60 47 56 535
E-Mail: Alfred.schmidt@t-systems.com

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr im Rahmen von zwei Sitzungen (am 22.03.2017 und am 14.09.2017) über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 28.05.2018

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Dirk Meißner

Michiko Schöller

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung am ZBI Professional 8 ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und an einem Immobilienhandelskonzept. Es handelt es sich um eine Treuhand- oder Direktbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 13.10.2016 in Verbindung mit den Anlagebedingungen vom 01.03.2015.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase/ Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF begann am 01.03.2013 und endete am 30.06.2014.

Die Dauer der Gesellschaft beginnt mit dem Ablauf des letzten Tages der Zeichnungsfrist zu laufen und ist festgelegt auf sieben Jahre, also bis zum 31.12.2021. Sie wird nach Ablauf dieser festgesetzten Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Komplementärin macht auf Vorschlag der Fondsverwaltung (KVG) von dem ihr eingeräumten Recht Gebrauch, die Laufzeit zwei Mal um jeweils bis zu einem Jahr zu verlängern.

d) Gesellschafter und Gesellschaftskapital

		Kapital per 31.12.2017 in Euro
Komplementärin	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten	Erlanger Consulting GmbH	10.000

		Kapital per 31.12.2017 in Euro
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 1.856 Treuhandverträgen	89.792.000
	12 Direktkommanditisten	990.000
Summe		90.792.000

Die Zeichnungssumme inklusive Agio beträgt 95.331 TEUR. Das Kapital und das Agio sind voll einbezahlt.

e) Hafteinlage

Gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages entspricht die in das Handelsregister für die Beteiligung der Treuhandkommanditistin einzutragende Haftsumme für Treugeber-Kommanditisten und für Direkt-Kommanditisten 10% der auf die Kommanditisten entfallenden Kommanditeinlage ohne Agio.

2. Anlagestrategie, Anlageziele, Steuerung des AIF und Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten

a) Anlagestrategie, Anlageziele

Der AIF darf entsprechend seiner in den Anlagebedingungen § 1 festgelegten Anlagegrundsätze in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie in Bankguthaben investieren (§ 261 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB und § 195 KAGB). Zu konkreten Investitionskriterien und Anlagegrenzen wird auf die §§ 2 und 3 der Anlagebedingungen verwiesen.

Anlageziel des AIF ist es, sowohl mit der Bewirtschaftungsstrategie als auch mit der Handelsstrategie und mit der Veräußerung der Immobilien am Fondslaufzeitende Erträge zu generieren. Aus den Anlagegrundsätzen und dem Anlageziel der Fondsgesellschaft ergibt sich die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft. Dementsprechend sollen die Erträge durch möglichst niedrige Einkaufspreise der Immobilien bzw. der Gesellschaftsanteile an Immobilien-Gesellschaften und die immobilienwirtschaftliche Weiterentwicklung des Immobilienportfolios erzielt werden.

Das unternehmerische Handeln für den AIF ist ausgerichtet auf die Wertentwicklung des Immobilienportfolios sowie die Sicherstellung und Stabilität der an die Anleger vorgesehenen Auszahlungen.

b) Steuerung des AIF

Die Steuerung basiert auf einem kennzahlenorientierten Steuerungssystem. Die Fondsgeschäftsleitung wird über ein standardisiertes Berichtswesen monatlich über den Geschäftsverlauf Informiert. Die für ein Geschäftsjahr erstellten Planungen werden monatlich überarbeitet und an aktuelle Entwicklungen angepasst, so dass Planabweichungen zeitnah erkannt und Handlungsalternativen erarbeitet werden können.

Im Bereich Bestandshaltung/ Bewirtschaftung der angekauften Immobilien liegt das Ziel der Steuerung in der stetigen Verbesserung der Werttreiber des operativen Geschäftes. Wesentliche Steuerungsgrößen sind dabei die Entwicklung des Vermietungstandes und der monatlichen Durchschnittsmiete, differenziert nach festgelegten Portfolios und/oder Regionen. Darüber hinaus werden die Fluktuation, die Kündigungsquote und die Ergebnisse der Nachvermietung betrachtet. Für den erforderlichen Erhaltungsaufwand der Objekte werden jährliche Budgets erstellt. Die tatsächlich entstandenen Kosten werden insbesondere mit dem bei Ankauf geplanten Aufwand abgeglichen. Aus allen ermittelten Kennzahlen werden Strategien entwickelt, um die Wertschöpfungspotenzlaie aus dem bewirtschafteten Portfolio stetig zu realisieren.

Der Bereich Objekthandel wird über die Festlegung der Verkaufspreise und die Definition der Marge zwischen den Gestehungskosten bei Anschaffung und dem Verkaufspreis inklusive Verkaufsnebenkosten gesteuert. Dabei werden die festgelegten Zahlen mit dem Markt durch das Einholen von Verkehrswertgutachten abgeglichen. Nach Verkauf eines Objektes erfolgt nach Abrechnung des Geschäftes ein Abgleich des erreichten Ergebnisses mit den geplanten Zahlen.

Außerdem kommt dem Kapitaldienst im Hinblick auf seine Auswirkung auf die Entwicklung des Cash-Flows eine erhebliche Bedeutung zu. Im Bereich Finanzierung besteht das Ziel, die zulässige Fremdmittelquote auszuschöpfen und damit den Fremdmittelhebel zu nutzen, sowie durch ein aktives Management, verbunden mit laufender Marktüberwachung, die bestmöglichen Konditionen zu erreichen. Berichte zu Durchschnittszins, Belastungsquote und Zinsbindungsausläufen sind Bestandteil des monatlichen Berichtswesens.

Mit Hilfe des regelmäßigen Berichtswesens kann die Fondsgeschäftsleitung die wirtschaftliche Entwicklung des AIF zeitnah bewerten und insbesondere einen Vergleich mit Vormonats-, Vorjahres- oder Planzahlen anstellen. Chancen und Risiken können kurzfristig identifiziert und erforderliche Maßnahmen zur Nutzung von Chancen oder zur Reduzierung/Vermeidung von Risiken abgeleitet werden.

c) Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten

Die Stimm- und Beteiligungsrechte des AIF werden von der KVG im In- und Ausland grundsätzlich aktiv und unabhängig von den Interessen Dritter ausschließlich im Interesse der Anleger wahrgenommen. Im Berichtszeitraum wurden keine Dritten mit der Stimmrechtsausübung oder mit der Analyse von Gesellschafter- oder Hauptversammlungsunterlagen beauftragt. Mit der Geschäftsführung der Immobilien-Gesellschaften, welche alle ZBI-gruppenintern geführt werden, steht die KVG in ständigem Kontakt.

3. Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

a) Vertragliche Grundlagen

Die ZBI Fondsmanagement AG ist mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 13.05.2013, Nachtrag Nummer 1 vom 04.02.2014, Nachtrag Nummer 2 vom 22.06.2015 und Nachtrag Nummer 3 vom 10.01.2018 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF haben ebenfalls mit der ZBI Fondsmanagement AG Geschäftsbesorgungsverträge abgeschlossen.

Mit v.g. Nachtrag Nummer 3 wurde die durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG ab dem 01.01.2018 geltende Umsatzsteuerfreiheit für Fondsverwaltungsleistungen vereinbart. Dadurch kommen ab dem v.g. Stichtag die vereinbarten

Gebührensätze (siehe unter nachfolgenden Abschnitt II.A.3.c)(6) Vergütungen)) ohne die Berechnung von Umsatzsteuer zur Abrechnung.

Die ZBI Fondsmanagement AG hat seit 10.10.2014 die nach § 20 KAGB erforderliche Erlaubnis der BaFin zur Verwaltung und zum Vertrieb von AIF.

b) Name, Rechtsform und Kapital

Die ZBI Fondsmanagement AG ist durch formwechselnde Umwandlung aus der ZBI Fondsmanagement GmbH entstanden. Die ZBI Fondsmanagement GmbH wurde am 15.10.2012 gegründet. Der Formwechsel wurde am 17.12.2013 beim Amtsgericht Fürth unter HRB 14323 eingetragen. Der Sitz der ZBI Fondsmanagement AG ist 91054 Erlangen, Henkestraße 10. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 1.000.000 Euro und ist vollständig einbezahlt.

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Abschluss am 13.05.2013. Der Vertrag ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

(2) Kündigungsrechte

Eine Kündigung des Vertrages ist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes möglich.

(3) Umfang

Die KVG ist mit der Erbringung der kollektiven Vermögensverwaltung, insbesondere mit der Portfolioverwaltung, dem Risikomanagement und mit administrativen Tätigkeiten sowie sonstigen Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen des AIF oder seiner Beteiligungsgesellschaften beauftragt.

(4) Haftungsregelungen

Die KVG haftet gegenüber dem AIF im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG auf Ebene der verwalteten Investitionsvermögen gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Vertrag vom	Vertrag über	Vertragsbeginn
27.05.2015	Property Management (Immobilienbewirtschaftung/ Hausverwaltung)	01.06.2015
05.08.2015	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	05.08.2015
12.11.2015	Laufendes Management von Darlehensverträgen [8]	12.11.2015
11.01.2016	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	01.01.2015
15.01.2016	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	15.01.2016

[8] Kostenträger ist die KVG

(6) Vergütungen

Für die Übernahme der Tätigkeiten gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag sind folgende Vergütungen vereinbart:

Nr.[9]	Vergütungen	Höhe[10]	Bemessungsgrundlage
1	Portfolioverwaltung	1,5%	im Jahresabschluss des AIF und seiner Beteiligungsgesellschaften ausgewiesenen Nettokalt-, Stellplatz- und Garagenmietenumsätze
2	Risikomanagement und administrative Tätigkeiten	0,375%	zum Ende der Platzierungsphase gezeichnetes Kommanditkapitals (ohne Agio)
3	Übernahme Kosten gemäß Anlagebedingungen	0,16%	zum Ende der Platzierungsphase gezeichnetes Kommanditkapitals (ohne Agio)
4	Transaktion Ankauf	0,25%	notarieller Objektkaufpreis bzw. beim Gesellschaftsanteilskauf den Wert der in der Gesellschaft befindlichen Immobilien
5	Transaktion Verkauf (Handelstätigkeit)	0,375%	notarieller Objektkaufpreis bzw. beim Gesellschaftsanteilskauf den Wert der in der Gesellschaft befindlichen Immobilien
6	erfolgsabhängige Vergütung	50%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (4% p.a. für 2013 und 7,5% p.a. für 2014-2024 des auf den Kapitalkonten I und II des jeweiligen Kommanditisten zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals), übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 6% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode läuft von Auflage bis Liquidation der Gesellschaft

Soweit Leistungspflichten aus mit anderen Dienstleistern des AIF oder seiner Beteiligungsgesellschaften abgeschlossenen Verträgen auf die ZBI Fondsmanagement AG übergehen, steht der KVG die diesbezüglich mit dem Dienstleister vertraglich vereinbarte Vergütung zu.

4. Angaben zur Verwahrstelle

Mit der Funktion der Verwahrstelle als Kontrollorgan wurde die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH mit Sitz in Erlangen beauftragt. Die Verwahrstelle hat unabhängig vom separaten Portfolio- und Risikomanagement der KVG die Interessen der Anleger zu wahren. Der Verwahrstelle kommen insoweit spezifische, gesetzlich festgeschriebene Kontrollaufgaben sowie Zustimmungspflichten in Bezug auf bestimmte Transaktionen der Fondsgesellschaft zu. Die Aufgaben sind im Rahmen eines Verwahrstellenvertrages sowie eines Service Level Agreements geregelt.

Im Berichtsjahr wurde für alle festgelegten Vorgänge die Zustimmung der Verwahrstelle eingeholt. Seitens der Verwahrstelle angeforderte Informationen und Auskünfte wurden jeweils erteilt.

[9] Begrenzung der Gebühren Nummer 1-3 zusammen mit den Vergütungen der Komplementärin und Treuhandkommanditistin durch § 8 Absatz 1 der Anlagebedingungen auf maximal 2,5% p.a. des Durchschnittswertes des zum Anfang und zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres festgestellten NIW.
[10] Kostenträger Gebühren Nummer 1-3 und 6: Fondsgesellschaft. Bis 31.12.2017 jeweils zuzüglich gesetzliche Umsatzsteuer. Ab dem 01.01.2018 sind die Leistungen durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG umsatzsteuerfrei abzurechnen. Kostenträger Gebühren Nummer 4+5: ZBI Immobilien AG

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 31.12. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind im Nachtragsbericht ab Seite 46 unter II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag dargestellt.

a) Investitionen

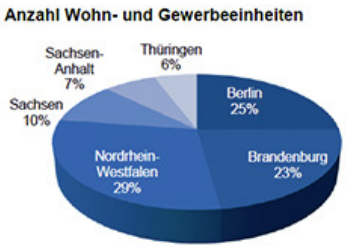
(1) Immobilienportfolio

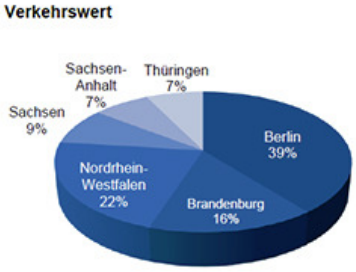
Der AIF ist an Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 2.531 Mieteinheiten (davon 2.446 Wohnungen und 85 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 166.458 m^2 (davon 156.934 m^2 Wohnfläche und 9.524 m^2 Gewerbefläche) halten.

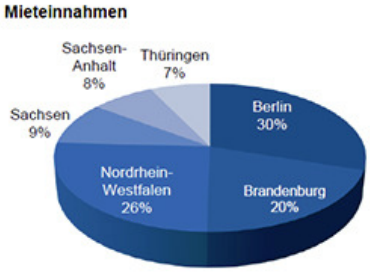
Die folgende Übersicht zeigt für das Portfolio den Verkehrswert zum Berichtsstichtag, den gezahlten Kaufpreis sowie den Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt) und den entwickelten Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis/ Jahresnettokaltmiete zum Berichtsstichtag) nach der Lage im jeweiligen Bundesland. Der Investitionsschwerpunkt des AIF liegt in Berlin, Nordrhein-Westfalen und Brandenburg.

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 31.12.2017	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis/Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis/Miete 31.12.2017
Berlin	68.180	47.381	15,37	13,89
Brandenburg	27.187	22.400	10,20	9,77
Nordrhein-Westfalen	38.000	37.720	13,18	13,00
Sachsen	14.740	12.742	12,77	12,03
Sachsen-Anhalt	12.570	13.505	15,88	15,63
Thüringen	12.620	10.280	13,13	12,58
SUMME AIF	173.297	144.028	13,37	12,70
davon Bestandsobjekte	105.800	93.988	13,71	13,14
davon Handelsobjekte	67.497	50.040	12,78	11,94

Die regionale Verteilung der Standorte nach Bundesländern nach Lage der Einheiten, Höhe der Verkehrswerte und der Mieteinnahmen zeigt folgendes Bild:







(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr haben die Beteiligungsgesellschaften mit Besitzübergang 2017 13 Objekte mit 205 Wohn- und 25 Gewerbeeinheiten erworben und aus dem Handelsbestand 1 Objekt mit 8 Wohneinheiten veräußert. Des Weiteren erhöhte sich der Bestand an Wohneinheiten im Berichtsjahr aufgrund der Einbeziehung einer Einheit im Dachgeschoss des Objektes Essen, Moltkestraße 63-73. Infolge der Zusammenlegung einer Gewerbeeinheit im Objekt Schwarzheide, Am Markt 2-6 reduzierte sich der Bestand an

Gewerbeeinheiten um eine Einheit. Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Immobilien-Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 31.12.2017	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2017	Summe Einheiten 31.12.2017	Summe Einheiten 31.12.2016	Veränderung
Bestand	1.485	69	1.554	1.323	+231
Handel	961	16	977	986	-9
SUMME AIF	2.446	85	2.531	2.309	+222

Die An- und Verkäufe sind in den Übersichten ab Seite 26 unter I.C.7.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe dargestellt.

Das Immobilienportfolio aufgeteilt nach den Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe, bezogen auf das jeweilige Bundesland, in welchem sich die Objekte befinden, hat sich im Vergleich mit den zwei Vorjahren wie folgt entwickelt:

Bundesland	Anzahl Einheiten Dez 15	Anzahl Einheiten Dez 16	Anzahl Einheiten Dez 17	ø-Miete/m^2 in Euro Dez 15
WOHNEN				
Berlin	631	604	604	6,11
Brandenburg	571	571	571	4,95
Nordrhein-Westfalen	404	592	740	5,21
Sachsen	208	246	238	5,14
Sachsen-Anhalt	94	94	152	6,12
Thüringen	141	141	141	6,29
Summe WOHNEN	2.049	2.248	2.446	5,52
GEWERBE				
Berlin	31	28	28	9,32
Brandenburg	8	8	7	3,91
Nordrhein-Westfalen	-	7	7	-
Sachsen	8	13	13	5,53
Sachsen-Anhalt	-	-	25	-
Thüringen	5	5	5	12,38
Summe GEWERBE	52	61	85	8,35
SUMME GESAMT	2.101	2.309	2.531	5,64

Bundesland	ø-Miete/m^2 in Euro Dez 16	ø-Miete/m^2 in Euro Dez 17	Vermietungsstand (m^2) in % Dez 15	Vermietungsstand (m^2) in % Dez 16	Vermietungsstand (m^2) in % Dez 17
WOHNEN					
Berlin	6,40	6,75	96,76	97,44	96,59
Brandenburg	4,96	4,96	98,53	98,24	96,95
Nordrhein-Westfalen	5,33	5,36	96,39	96,38	93,06
Sachsen	5,44	5,46	90,24	92,67	91,81
Sachsen-Anhalt	6,20	5,97	94,70	93,93	91,17
Thüringen	6,45	6,48	96,02	98,31	98,62
Summe WOHNEN	5,64	5,72	96,31	96,72	94,89
GEWERBE					
Berlin	9,53	9,32	92,03	100,00	98,59
Brandenburg	3,91	3,67	64,85	64,85	69,04
Nordrhein-Westfalen	5,68	5,68	-	83,44	83,44
Sachsen	5,66	5,78	100,00	100,00	100,00
Sachsen-Anhalt	-	5,97	-	-	96,21
Thüringen	12,38	12,38	59,42	59,42	59,42
Summe GEWERBE	8,22	7,51	85,33	89,86	91,31
SUMME GESAMT	5,75	5,82	95,80	96,40	94,68

Die im Vergleich zum Vorjahresultimo geringeren Vermietungsstände in der Nutzungsart Wohnen sind darauf zurückzuführen, dass zum Stichtag 31.12.2017 verhältnismäßig viele Einheiten sanierungsbedürftig und damit nicht vermietbar waren. Die Wohnungssanierungen werden sukzessive durchgeführt und die Einheiten wieder der Vermietung zugeführt.

Die dauerhaft geringe Vermietungsquote der Gewerbeeinheiten in Thüringen resultiert aus dem Objekt Eisenach, Querstraße 30. Da diese Einheiten als Gewerbeflächen nicht vermietbar waren, wurde zwischenzeitlich entschieden, diese in Wohnungen umzubauen. Der Umbau soll im Jahr 2018 erfolgen.

(3) Instandhaltung und Sanierung/ Modernisierung

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgewendeten Kosten für laufende Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienportfolios

sind im Vergleich zum Vorjahr in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	2017 in TEUR	entspricht Euro/m2 p.a.	2016 in TEUR	entspricht Euro/m^2p.a.
Laufende Instandhaltung	1.007	6,05	868	5,75
Sanierung/ Modernisierung	827	4,97	1.910	12,66
SUMME	1.834	11,02	2.779	18,42

In folgenden Objekten wurden wesentliche Sanierungs-/ Modernisierungs-/ Umbaumaßnahmen mit einem Volumen > 100 TEUR durchgeführt:

Immobilien-Gesellschaft F802:	- Bochum Gropiusweg 15,17,19: Flachdachsanierung (Volumen rund 142 TEUR)
Immobilien-Gesellschaft F 803:	- Berlin Buschkrugallee 54,56: Dach- und Fassadensanierung sowie Sanierung von fünf Wohnungen (Volumen rund 392 TEUR)
	- Berlin Ostpreußendamm 71, 71A: Sanierung von Fenstern (Volumen rund 327 TEUR)

b) Finanzierung

(1) Abschluss/Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen oder geändert (Änderungen des Zinssatzes der auf Euribor-Basis abgeschlossenen kurzfristigen Darlehen werden nicht im Einzelnen erläutert):

Immobilien-Gesellschaft	Objekt/ Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
F 803	Magdeburg, Friedensstraße u.a.	4.600	1,56	endfällig	30.03.2027	30.03.2027
8 H	TOSCO-Objekte in Berlin, Weisestraße 49, Radebeul, Kötitzer Straße 125-133/ Friedrich-List-Straße 8	1.968	1,00	endfällig	jeweils zum Quartalsultimo	jeweils zum Quartalsultimo
SEWOGE/ 8H2	TOSCO-Objekte in Schwarzheide	13.771	1,00	endfällig	jeweils zum Quartalsultimo	jeweils zum Quartalsultimo

Zu den in der Tabelle dargestellten Darlehen ergeben sich folgende ergänzende Erläuterungen:

Immobilien-Gesellschaft 8 H	Für das auf Basis 3-Monats-Euribor abgeschlossene Darlehen wurde zum Verlängerungsstichtag 31.03.2017 eine Sondertilgung in Höhe von 208 TEUR vereinbart. Die nominale Darlehenssumme reduzierte sich deshalb im Vergleich zum 31.12.2016 von 2.176 TEUR auf 1.968 TEUR.
Immoblllen-Gesellschaft SEWOGE	Für das auf Basis 3-Monats-Euribor abgeschlossene Darlehen wurden im Berichtsjahr zu den Verlängerungsstichtagen Sondertilgungen wie folgt vereinbart: 31.03.148 TEUR, 30.06.74 TEUR und 30.09.74 TEUR. Die nominale Darlehenssumme reduzierte sich deshalb im Vergleich zum 31.12.2016 von 14.067 TEUR auf 13.771 TEUR.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen/ Finanzierungstruktur

Die zur Finanzierung der Objekte der Immobilien-Gesellschaften abgeschlossenen Darlehen (nominal) lagen hinsichtlich der Zinsbindung (Restlaufzeit) zum Ende des Berichtszeitraumes schwerpunktmäßig im mittelfristigen Bereich:

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Kurzfristig (bis zu einem Jahr)	30.027	34,8	29.596	35,0
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	42.131	48,8	40.950	48,5
Langfristig (länger als fünf Jahre)	14.100	16,4	13.979	16,5
SUMME	86.258	100,0	84.525	100,0

(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten Zum 31.12. des Berichtsjahrs bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
Bestand	56.231	54.929	1,34
Handel	30.027	29.596	1,03
SUMME	86.258	84.525	1,23

Der Durchschnittszinssatz für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen ist damit gegenüber dem Vorjahr (1,21% p.a.) nahezu unverändert.

c) Immobilienbewirtschaftung

Zu den nachfolgenden Kennzahlen „Vermietungsstand'' und „Durchschnittsmiete'' ist darauf hinzuweisen, dass infolge der Investitions- und Handelstätigkeit die Objektportfolios nicht identisch und damit die Zahlen nicht vergleichbar sind. Zusätzlich erfolgt die Angabe zur Entwicklung der v.g. Kennzahlen zu dem Objektbestand, der das komplette Berichtsjahr in Bewirtschaftung der Beteiligungsgesellschaften des AIF war (Like for like Analyse).

(1) Vermietungsstand

Der Vermietungsstand zum Jahresende des Berichtsjahres und zum Jahresende des Vorjahres nach vermietbarer Fläche und nach Anzahl der Einheiten stellt sich wie folgt dar:

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 31.12.2016 in %	Fläche 31.12.2017 in %	Einheiten 31.12.2016 in %	Einheiten 31.12.2017 in %
Bestand	95,9	93,6	96,0	94,1
Handel	97,1	96,6	97,5	96,9
Summe AIF	96,4	94,7	96,6	95,2
Summe AIF Like for like Analyse	96,5	95,2	96,7	95,7

Die im Vergleich zum Vorjahresultimo geringeren Vermietungsstände resultieren aus zum Stichtag 31.12.2017 verhältnismäßig vielen sanierungsbedürftigen Wohnungen. Die Maßnahmen werden sukzessive durchgeführt und die Einheiten wieder der Vermietung zugeführt.

(2) Durchschnittsmiete

Die monatliche Durchschnittsmiete des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe pro m^2 hat sich betrachtet nach den Bestands- und den Handelsobjekten im Vergleich zum Jahresende des Berichtsjahres und zum Jahresende des Vorjahres wie folgt entwickelt:

Immoblien-Gesellschaften	Wohnen 31.12.2016 in Euro/m^2	Wohnen 31.12.2017 in Euro/m^2	Gewerbe 31.12.2016 in Euro/m^2	Gewerbe 31.12.2017 in Euro/m^2	Gesamt 31.12.2016 in Euro/m^2	Gesamt 31.12.2017 in Euro/m^2
Bestand	5,72	5,81	8,38	7,43	5,87	5,93
Handel	5,52	5,58	7,79	7,83	5,58	5,64
Gesamtbestand AIF	5,64	5,72	8,22	7,51	5,75	5,82
Gesamtbestand AIF Like for like Analyse	5,69	5,77	8,22	8,06	5,99	6,06

d) Handel

Im Berichtsjahr wurde das Objekt in Taucha zu einem Kaufpreis von 490 TEUR veräußert. Details des getätigten Verkaufs siehe unter Abschnitt I.C.7.f)(2) Verkäufe im Berichtszeitraum, Seite 27.

Die Abrechnung des v.g. Verkaufsvorgangs führte zu folgendem Ergebnisbeitrag:

Berechnung Handelsergebnis nach Kosten vor Steuern	in TEUR
Kaufpreis (Verkauf)	490
abzüglich Ankaufspreis/ Ankaufsnebenkosten, investierter Erhaltungsaufwand	429
abzüglich Verkaufsnebenkosten	20
Erlös vor Steuern	41
entspricht in % vom investierten Betrag	9,1

e) Liquidität

Zum 31.12.2017 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften gemäß der Vermögensaufstellung über eine Liquidität in Höhe von 6.461 TEUR. Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses an den Immobilien-Gesellschaften entfällt ein Anteil von 6.354 TEUR des Gesamtbetrages auf den AIF.

Davon waren 24 TEUR als Instandhaltungsrücklage auf verpfändeten Bankkonten (zugunsten der finanzierenden Banken) hinterlegt. Des Weiteren sind 94 TEUR Bausparguthaben sowie 44 TEUR weiteres Sparguthaben (zum 31.05.2018 gekündigt) enthalten, welche in Zusammenhang mit Darlehensverträgen angespart werden.

f) Gesellschafterversammlung/ Gesellschafterbeschlüsse

Mit Beschlussverfahren vom 06.06.2017 erfolgte die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 als Gesellschafterversammlung im schriftlichen Verfahren. Die Feststellung und Befürwortung ist dem Protokoll zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 26.07.2017 an die Anleger versandt wurde.

Am 12.10.2017 fand in den Räumlichkeiten des Maritim Hotels Nürnberg eine weitere ordentliche Gesellschafterversammlung statt. Neben dem Bericht der Fondsverwaltung erfolgten diverse Beschlussfassungen der Gesellschafter, insbesondere die Genehmigung der Verlängerung der Tätigkeit des Anlegerausschusses um ein Jahr sowie die Neuwahl dieses Gremium. Details sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 22.12.2017 an alle Gesellschafter versandt wurde.

Darüber hinaus erfolgten in Vertretung der Gesellschafterversammlung durch den Anlegerausschuss im Geschäftsjahr folgende Beschlussfassungen:

Beschluss vom	Beschlussinhalt	Beschlussergebnis	Bemerkung
13.03.2017	Auswahlempfehlung zum Ankauf der Objekte Magdeburg, Friedenstraße 14, Helmstedter Chaussee 10, Lübecker Straße 22a u. a.	Zustimmung	Das Objektpaket wurde durch die Bestands-Immobilien-Gesellschaft F 803 erworben. Der Besitzübergang erfolgte im Jahr 2017.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Vor dem Hintergrund eines positiven weltwirtschaftlichen Umfelds hat sich der konjunkturelle Aufschwung in Deutschland auch im Jahr 2017 fortgesetzt. Das Bruttoinlandsprodukt verzeichnete den Angaben der Bundesregierung in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2018 zufolge preisbereinigt einen Anstieg um 2,2%. Ein stärkeres Wachstum der Wirtschaftsleistung hatte es zuletzt im Jahr 2011 nach Überwindung der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise der Jahre 2008/ 2009 gegeben.

Die gute gesamtwirtschaftliche Lage schlug sich erneut auf dem Arbeitsmarkt nieder. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte nach den Zahlen des Statistischen Bundesamts im 4. Quartal 2017 mit 44,7 Mio. einen neuen Höchststand. Damit waren 642 Tsd. Personen oder 1,5% mehr in Beschäftigung als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig sank die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7% und erreichte damit erneut den niedrigsten Wert seit der Wiedervereinigung vor 27 Jahren.

Aufgrund der guten Beschäftigungslage und Konjunkturaussichten war auch in 2017 der private Konsum wieder ein wichtiger Wachstumstreiber. Auch die öffentlichen Konsumausgaben sowie die Anlagen- und Bauinvestitionen zogen weiter an. Die wirtschaftliche Erholung in nahezu allen Weltregionen einschließlich des Euroraums sorgte dafür, dass insbesondere im 4. Quartal 2017 Wachstumsimpulse auch aus dem Außenhandel kamen.

Die Inflationsrate hat sich - maßgeblich verursacht durch den wieder gestiegenen Ölpreis - von 0,5% im Jahr 2016 auf 1,8% erhöht. Sie lag damit nur leicht unter der Zielmarke der EZB. Der EZB-Rat beließ die Leitzinsen bisher unverändert auf historisch niedrigem Niveau. Dennoch haben die Renditen zehnjähriger Bundesanleihen in Erwartung eines weniger expansiven geldpolitischen Kurses der EZB seit etwa Dezember 2017 deutlich angezogen. Auch bei den Hypothekenzinsen zeichneten sich erste Tendenzen zu leichten Erhöhungen ab.

b) Markt für Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien und der Preisauftrieb waren im Jahr 2017 ungebrochen. Nach Berechnungen des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate belief sich das Transaktionsvolumen mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten auf etwa 114.000 Einheiten und einen Umsatz von ca. 14 Mrd. Euro. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahres um rund 4% übertroffen und der drittbeste Wert der letzten zehn Jahre erreicht. Mit einem Anteil von 4,4 Mrd. Euro oder 31% war wiederum Berlin der mit Abstand beliebteste Investitionsstandort.

Im Durchschnitt wurden pro Wohneinheit knapp 123.000 Euro und pro m^2 Wohnfläche 1.900 Euro bezahlt. Die Kaufpreise haben damit im Vergleich zum Vorjahr noch einmal spürbar zugelegt. Eine wesentliche Ursache hierfür war allerdings der weitere Bedeutungszuwachs von Neubauentwicklungen, die rd. 29% (Vorjahr 21%) zum Gesamtvolumen beitrugen.

Bei Bestandsgebäuden hat die Preissteigerungsdynamik im Jahr 2017 nicht weiter zugenommen, wie sich aus dem Monatsbericht Februar 2018 der Deutschen Bundesbank ergibt. Verschiedene Preisindikatoren zeigen eine leicht abnehmende Tendenz, so der Preisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) für selbstgenutztes Wohneigentum von 6% im Vorjahr auf 5,75% und der EPX-Hauspreisindex der Hypoport AG von 8% auf 6,25%. Von den Städten waren von der nachlassenden Preisdynamik die Großstädte betroffen, in denen Wohnraum bereits überdurchschnittlich teuer ist. Wie schon im Vorjahr lag dabei die Teuerungsrate bei Mietshäusern sowohl in den Städten als auch in ganz Deutschland höher als bei selbstgenutzten Wohnimmobilien. Zudem hat sich auch das wachsende Interesse von Investoren an B- bis D-Standorten fortgesetzt und auch dort zu spürbaren Preissteigerungen geführt.

Bei den Mieten setzte sich angesichts des knappen Wohnraums in den städtischen Gebieten und Ballungszentren der Aufwärtstrend erwartungsgemäß ebenfalls fort. Der F+B-Wohn-Index Deutschland, der die durchschnittliche Preis- und Mietenentwicklung von Wohnimmobilien misst, weist für das 4. Quartal 2017 im Vergleich zum Vorjahresquartal bei Neuvertragsmieten einen durchschnittlichen Anstieg um 2,2% und bei den Bestandsmieten um 1,5% auf. Die Preissteigerung bei den Mieten lag damit auch im Jahr 2017 wieder deutlich unter der Steigerungsrate der Immobilienpreise. Insgesamt zeigt auch die Mietentwicklung nach wie vor ein sehr heterogenes Bild mit hohen Zuwächsen in den Ballungszentren und Großstädten und höchstens moderaten Mieterhöhungen in ländlichen und anderen Regionen mit weniger Anziehungskraft.

2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befand sich der AIF in der Bewirtschaftungsphase.

Insgesamt sind im Berichtsjahr 2017 durch die Reinvestition von freien Eigenmittel aus der Handelstätigkeit zwei Objektpakete in Gelsenkirchen und Magdeburg mit einem Kaufpreisvolumen in Höhe von 15.300 TEUR in den Bestand der Immobilien-Gesellschaften übergegangen (geplantes Gesamtinvestitionsvolumen inklusive geplantem Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage 16.632 TEUR).

Die im Fondskonzept enthaltene Handelsaktivität hat durch den Verkauf des Objektes in Taucha ein Handelsergebnis vor Steuern in Höhe von 41 TEUR erzielt. Dies entspricht 9,1% des investierten Betrages (Kaufpreis, An- und Verkaufsnebenkosten, Erhaltungsaufwand).

Unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr angekauften und verkauften Immobilien ergab sich zum Ende des Berichtszeitraumes ein Investitionsstand in Höhe von 144.028 TEUR Kaufpreisvolumen und 151.891 TEUR Gesamtinvestitionsvolumen. Davon sind dem AIF aufgrund der Beteiligungsverhältnisse an den Immobiliengesellschaften 141.610 TEUR Kaufpreisvolumen und 149.431 TEUR Gesamtinvestitionsvolumen zuzurechnen.

Zum Jahresende 2017 war der Fonds fast vollinvestiert. Lediglich ein Betrag von 3.000 TEUR stand zur Reinvestition von Eigenmitteln aus Objektverkäufen zur Verfügung. Ein Großteil dieser Gelder war durch die Allokation eines Objektes in Chemnitz bereits verplant. Das Objekt in Chemnitz wurde mit einem Kaufvertragsabschluss im März 2018 erworben.

Alle im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte waren zum 31.12.2017 mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu 60% der Verkehrswerte der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände) unterlegt.

Im Bereich der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Entwicklung der Mieterträge. Die durchschnittliche Miete Wohnen für die im Gesamtjahr 2017 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Objekte konnte durch Mietanpassungsverfahren und im Zuge von Neuvermietungen um 1,4% von 5,69 Euro/m2 auf 5,77 Euro/m2 monatlich erhöht werden.

Im Vergleich über die Gesamtlaufzeit des Fonds liegt die Jahresnettokaltmiete aller Objekte im Vergleich des Ankaufszeitpunktes (10.772 TEUR) zum Stand Dezember 2017 bei 11.344 TEUR um 5,3% höher.

3. Lage der Gesellschaft

a) Bisherige Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens/ Warnhinweis

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 90.792.000 Euro. Ein Anteil entspricht 1.000 Euro, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile zum Stichtag 90.792 beträgt.

Der NIW des AIF hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres von 87.090.264,77 Euro (959,23 Euro/Anteil) auf 91.818.205,70 Euro (1.011,30 Euro/Anteil) entwickelt.

Hinweis: Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

b) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein negatives realisiertes Ergebnis in Höhe von 471 TEUR erwirtschaftet, das aus Erträgen von 532 TEUR und Aufwendungen von 1.003 TEUR resultiert. Aus der Neubewertung der Beteiligungen ergab sich ein nicht realisierter Nettogewinn in Höhe von 9.012 TEUR, so dass die Gewinn- und Verlustrechnung ein Gesamtergebnis von 8.541 TEUR ausweist. Gegenüber dem Vorjahresergebnis von 7.880 TEUR bedeutet dies eine Steigerung um 661 TEUR.

(1) Realisiertes Ergebnis

Die im realisierten Ergebnis mit 529 TEUR ausgewiesenen Erträge betreffen vor allem Zinserträge aus der 8 H in früheren Jahren zur Immobilienfinanzierung gewährten Gesellschafterdarlehen (245 TEUR) sowie Erträge aus von der F 801 phasengleich vereinnahmten Gewinnen (284 TEUR). Die Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen haben sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund weiterer Darlehenstilgungen der 8 H aus Objektverkaufserlösen der Vorjahre um 352 TEUR reduziert, während die von der F 801 vereinnahmten Gewinne um 85 TEUR gestiegen sind.

Die Objektgesellschaften F 802 und F 803 weisen noch Verluste auf, so dass aus diesen Beteiligungen keine Gewinne vereinnahmt werden konnten. Bei der 8 H wird die von der Fondsgesellschaft benötigte Liquidität vorrangig durch die Tilgung der Gesellschafterdarlehen gedeckt.

Die gegenüber dem Vorjahr um 7 TEUR auf 1.003 TEUR gestiegenen Aufwendungen umfassen ausschließlich laufende Fondskosten, insbesondere die Vergütungen für die Fondsverwaltung und die Verwahrstelle.

(2) Nicht realisiertes Ergebnis

Der Nettogewinn von 9.012 TEUR aus der Neubewertung der Beteiligungen an Objektgesellschaften ergibt sich aus Neubewertungsgewinnen von insgesamt 10.791 TEUR bei den Beteiligungen 8 H (6.730 TEUR), F 801 (3.568 TEUR) und F 803 (493 TEUR), einem Neubewertungsverlust bei der Beteiligung F 802 von 1.529 TEUR, sowie aus latenten Steuern aus der Bewertung der Beteiligung an der 8 H von 250 TEUR.

Der Neubewertungsverlust bei der F 802 ist auf eine gegenüber der Vorjahresbewertung vorsichtigere Risikoeinschätzung des seit dem Jahr 2017 beauftragten Gutachters bei der Bewertung, insbesondere der in Gelsenkirchen, Essen und Dresden gelegenen Immobilien, zurückzuführen.

c) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Zum 31.12.2017 beträgt das Eigenkapital 91.818 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Eigenkapital - bei prospektgemäßen Auszahlungen an die Fondsanleger in Höhe von 3.813 TEUR und dem realisierten Verlust von 471 TEUR - aufgrund des Nettogewinns aus der Neubewertung der Beteiligungen von 9.012 TEUR um 4.728 TEUR erhöht. Bei Rückstellungen von 392 TEUR (davon für latente Steuern 315 TEUR) und kurzfristigen Verbindlichkeiten von 41 TEUR errechnet sich, bezogen auf die Bilanzsumme von 92.252 TEUR, eine Eigenkapitalquote von 99,5%.

(2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2017 wurden insbesondere zur Finanzierung der getätigten Grundstückserwerbe Investitionen in Form von Kapitaleinlagen in Objektgesellschaften in Höhe von 5.608 TEUR geleistet. Auf der anderen Seite sind von Beteiligungsgesellschaften durch Darlehenstilgungen bzw. der Reduzierung von Verbindlichkeiten auf Verrechnungskonten finanzielle Mittel in Höhe von 12.415 TEUR an den AIF zurückgeflossen, so dass sich ein negativer Investitionssaldo in Höhe von 6.807 TEUR ergab.

Die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaften sind auf Seite 38 unter II.B.a)(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr im Tätigkeitsbericht dargestellt.

(3) Liquidität

Der ZBI Professional 8 konnte während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2017 sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Objektgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht erfüllen. Zum 31.12.2017 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 2.034 TEUR. Die liquiden Mittel in den Objektgesellschaften belaufen sich auf 4.427 TEUR.

d) Vermögenslage

Ausschließliche Vermögensposten des AIF sind die Beteiligungen an vier Immobilien-Gesellschaften mit einem NIW in Höhe von 63.938 TEUR, Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 26.280 TEUR und die liquiden Mittel in Höhe von 2.034 TEUR.

e) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet. Das Vermögen der Gesellschaft ist nahezu vollständig durch Eigenkapital finanziert. Beim Beteiligungsportfolio konnte insgesamt wieder eine deutliche Wertsteigerung erzielt werden. Das realisierte Ergebnis ist konzeptionsbedingt negativ. Der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften verfügen über ausreichende liquide Mittel zur Erfüllung der bestehenden Verpflichtungen.

f) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen, welche abhängig sind vom erzielten Bewirtschaftungs- und Handelsergebnis des AIF. Die erzielten Ergebnisse werden in der Entwicklung von Kennzahlen wie Vermietungsstand, Durchschnittsmiete und aus der Berechnung des prozentualen Handelsergebnisses bezogen auf die Gestehungskosten (Kaufpreis, Anschaffungsnebenkosten, Erhaltungsaufwand) gemessen.

Wesentlicher Erfolgsfaktor ist darüber hinaus die Entwicklung des NIW des AIF, der den Substanzwert des AIF angibt und damit ein entscheidender Leistungsindikator ist.

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

In nachfolgendem Nachtragsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des laufenden Jahres bis zum 30.04.2018 enthalten.

a) Investitionen und Handel

Mit Kaufvertragsdatum 05.03.2018 wurde das Objekt Chemnitz, Am Stadtpark 26-34 für die Objektgesellschaft F 801 erworben. Hierbei handelt es sich um 50 Wohneinheiten, welche als Bestandsobjekt zu einem Kaufpreis in Höhe von 2.500 TEUR erworben wurden. Für geplanten Erhaltungsaufwand und Risikorücklage wurde ein Betrag In Höhe von 80 TEUR berücksichtigt. Der Besitzübergang wird zum 01.06.2018 erfolgen.

Im April 2018 wurden die Handelsgesellschaften 8 H und SEWOGE verkauft. Die Gesellschaftsanteile an der 8 H wurden zu 100% durch den AIF gehalten, welche wieder Anteile an der 8 H2 zu 94% hielt. Die 8 H2, die selbst seit 2016 keinen Immobilienbesitz mehr hat und nicht Kaufgegenstand sein sollte, war zu 94,9% Gesellschafterin der SEWOGE.

Vorbereitend für diesen Share-Deal war eine gesellschaftsrechtliche Umstrukturierung erforderlich, mit welcher die Beteiligung der 8 H an der 8 H2, auf die neugegründete ZBI Fonds 8 H3 / GmbH abgespalten wurde. Diese neu gegründete Gesellschaft soll zukünftig als Handelsgesellschaft des AIF fungieren. Voraussetzung für die Abspaltung war der vorherige Erwerb des Minderheitsanteils an der 8 H2, welcher mit Kaufvertragsabschluss im März 2018 zu dem gutachterlich festgestellten Verkehrs wert von 1.153 TEUR erfolgte.

Die verkaufte Handelsgesellschaft 8 H ist Eigentümerin von sieben Objekten in Berlin und einem Objekt in Radebeul, bestehend aus 390 Wohn- und 9 Gewerbeeinheiten. Die verkaufte Immobilien-Gesellschaft SEWOGE ist Eigentümerin des Objektportfolios in Schwarzheide, bestehend aus 571 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten.

Der Besitzübergang der Objekte ist zum 01.07.2018 geplant. Die in den Kaufverträgen angesetzten Immobilienwerte liegen bei 79.874 TEUR. Auf Basis der vorläufigen Stichtagsbilanzen wird das Handelsergebnis mit rd. 18.000 TEUR kalkuliert. Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses des AIF an den verkauften Beteiligungsgesellschaften liegt der Anteil des ZBI Professional 8 bei ca. 17.500 TEUR.

Nach dem Verkauf ist ein Investitionsvolumen in Höhe von 77.000 TEUR verfügbar, welches schnellstmöglich wieder in Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gebunden werden soll.

Das Portfolio der Immobilien-Gesellschaften hat sich im Vergleich zum 31.12.2017 zum 30.04.2018 nicht verändert, da die Nutzen-Lasten-Wechsel der Transaktionen noch nicht vollzogen sind. Unter Berücksichtigung des Kaufs der Bestandsgesellschaft F 801 (Chemnitz) und des Verkaufs der Handelsgesellschaften 8 H (Berlin und Radebeul) und SEWOGE (Schwarzheide) wird sich das Portfolio wie folgt verändern:

Immobilien-Gesellschaften	Anzahl Wohnungen nach Transkationen	Anzahl Gewerbeeinheiten nach Transkationen	Summe Einheiten nach Transkationen	Summe Einheiten 31.12.2017	Veränderung
Bestand	1.535	69	1.604	1.554	+50
Handel	0	0	0	977	-977
SUMME AIF	1.535	69	1.604	2.531	-977

b) Gesellschafterbeschlüsse

In Vertretung der Gesellschafterversammlung hat der Anlegerausschuss im laufenden Jahr folgende Beschlussfassungen getroffen:

Beschluss vom	Beschlussinhalt	Beschlussergebnis	Bemerkung
21.02.2018	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektes Chemnitz, Am Stadtpark 26 - 34	Zustimmung	Das Objekt wurde durch die Bestands-Immobilien-Gesellschaft F 801 erworben. Der Besitzübergang wird zum 01.06.2018 erfolgen.

Weitere wesentliche Vorgänge, über die zu berichten wäre, haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ergeben.

E. Risikobericht

Zu den zentralen Erfolgsfaktoren im Fondsgeschäft gehört die Fähigkeit, die aus der Geschäftstätigkeit resultierenden Risiken frühzeitig zu erkennen und auf Basis angemessener Methoden und Prozesse zu steuern.

Die übergeordnete Zielsetzung des Risikomanagements ist das kontrollierte Eingehen von geschäftstypischen Risiken in dem für die Geschäftstätigkeit notwendigen Umfang, unter laufender Sicherstellung der Risikotragfähigkeit. Mit Vorgabe einer Risikostrategie wird gleichzeitig auch die Risikotoleranz festgelegt. Risiken dürfen grundsätzlich nur innerhalb des vorgegebenen Rahmens eingegangen

werden.

1. Risikomanagementsystem

Im Hinblick auf die laufende Sicherstellung der Risikotragfähigkeit hat die KVG, ausgehend von der Geschäfts- und Risikostrategie, ein Risikomanagementsystem gemäß § 29 KAGB eingerichtet. Dieses System bildet die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Erkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung, Steuerung und Kommunikation der Risiken. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig, insbesondere durch die Interne Revision, überprüft. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen sowie Feststellungen aus der Überprüfung erfolgen entsprechende Anpassungen.

Das Risikomanagementsystem beinhaltet insbesondere eine regelmäßige Identifizierung der wesentlichen Risiken auf Basis quantitativer und qualitativer Bewertungskriterien. Als wesentlich sind in diesem Zusammenhang diejenigen Risiken klassifiziert, die aufgrund der Art, des Umfangs, der Komplexität und des Risikogehalts der Geschäftsaktivitäten der verwalteten Investmentvermögen geeignet sind, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF nachhaltig zu beeinflussen. Dabei werden auch Wechselwirkungen, Risikoverkettungen und Risikokonzentrationen berücksichtigt.

Im Rahmen der Risikoidentifizierung und -bewertung verschafft sich die KVG regelmäßig einen Überblick über das jeweils aktuelle Gesamtrisikoprofil des AIF. Basierend auf den Ergebnissen wird sichergestellt, dass alle wesentlichen Risiken angemessen und vollständig in die bestehenden Risikosteuerungs- und -Controllingprozesse integriert sind und somit eine laufende adäquate Bewertung, Überwachung, Steuerung und Berichterstattung der wesentlichen Risiken erfolgt.

Auf Basis der Ergebnisse erfolgen eine regelmäßige Analyse der Risikosituation und eine entsprechende Berichterstattung. Neben der laufenden Risikosteuerung auf Grundlage festgelegter Prozesse werden bei Bedarf anlassbezogen zusätzliche Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet.

2. Wesentliche Risiken des AIF

Die folgenden Risikoarten wurden für den AIF als wesentlich identifiziert und werden laufend überwacht:

a) Adressausfallrisiken

Die Adressausfallrisiken bestehen im Wesentlichen darin, dass Geschäftspartner ihre geschuldeten Leistungen mangels Leistungsfähigkeit oder Leistungswilligkeit nicht vertragsgerecht erbringen. Im Einzelnen bestehen beim AIF derartige Risiken in Bezug auf Verkäufer bzw. Käufer von Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie bei Mietern, Projektentwicklern, Bauunternehmern, Handwerkern, externen Dienstleistern im Bereich der Immobilienbewirtschaftung oder im Beratungsbereich oder bei der KVG. Ebenso ist der Verlust der Einlagen eines Fonds bei einem Kreditinstitut durch einen Ausfall des Instituts teilweise oder vollständig möglich, wenn diese nicht oder nicht vollständig durch eine Einlagensicherung oder sonstige Sicherungsinstrumente geschützt sind.

Zur Bewertung, Steuerung und Minimierung der Adressausfallrisiken in Bezug auf die relevanten Vertragspartner führt die KVG eine umfassende Risikoanalyse zu Beginn einer Geschäftsbeziehung sowie eine laufende nachfolgende Risikoüberwachung durch.

In Bezug auf Mieter ist infolge einer Fokussierung der verwalteten Immobilienfonds auf Wohnimmobilien mit einem in der Regel nur geringen Anteil von zudem meist nur kleinflächigen Gewerbemietern das Ausfallrisiko durch die ausreichend breite Mieterstreuung grundsätzlich limitiert. Im Übrigen begegnet die KVG dem Adressausfallrisiko aus der Vermietung durch ein aktives, ganzheitliches und professionelles Property Management.

Die Finanzinstitute, die Einlagen eines Fonds halten, werden im Rahmen der Risikoberichterstattung regelmäßig anhand von Ratings und möglichen Konzentrationsrisiken bei einzelnen Instituten anhand von Limits überprüft.

b) Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko, als ein weiteres, potenziell als wesentlich identifiziertes Risiko, beinhaltet die Gefahr, dass die zum Ausgleich gegenwärtiger oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen erforderlichen Zahlungsmittel nicht oder nicht fristgerecht zur Verfügung stehen bzw. nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können und dadurch die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen beeinträchtigt wird. Die Liquiditätsrisiken eines AIF werden u. a. durch die Anlagestrategie, das Profil der Anlegerbasis, den Umfang der einzelnen Vermögensanlagen und deren Rücknahmebedingungen beeinflusst. Konkrete Liquiditätsrisiken können durch Abweichungen des tatsächlichen Liquiditätsbedarfs von der Liquiditätsplanung im Geschäftsverlauf entstehen.

Zur Steuerung von Liquiditätsrisiken wurde für die von der KVG verwalteten Investmentvermögen ein umfassendes Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das sicherstellen soll, dass allen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen werden kann.

Das Finanzierungsrisiko (Risiko der Kreditaufnahme und Prolongation) beinhaltet die Gefahr, dass das geplante Fremdkapital nicht, nicht in voller Höhe oder nicht termingerecht beschafft werden kann und Anschlussfinanzierungen nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen gelingen. Damit Fremdmittel zu angemessenen Konditionen für die Erstund Folgefinanzierung von Objekten bzw. Gesellschaften fristgerecht bereitstehen, erfolgt die Darlehensvermittlung und -Verwaltung an zentraler Stelle innerhalb der ZBI Gruppe für alle Investmentvermögen. Dem Aufnahme- und Prolongationsrisiko wird außerdem durch eine umfassende Prüfung der Objektqualität bei Ankauf und deren ständige Entwicklung und Kontrolle in der laufenden Bewirtschaftung entgegengewirkt.

Darüber hinaus ist ggf. im Bereich der Fremdfinanzierungen beim Verstoß gegen Covenants (Abreden in Kreditverträgen bspw. zu Miethöhen oder Vermietungsständen) das Risiko von außerordentlichen Tilgungsverpflichtungen zu berücksichtigen. Deshalb wird die Einhaltung der einschlägigen Kreditvertragsbedingungen laufend überwacht.

Liquiditätsrisiken können auch aus nicht antizipierten oder gesteigerten Kosten entstehen. Hierzu zählen unvorhergesehene und/ oder überproportionale Kostensteigerungen auf Objekt-, Gesellschafts- oder Fondsebene und ausbleibende Mieten durch erhöhte Leerstandsquoten unter anderem aus standortbezogenen Risiken. Wirtschaftliche Schäden können sich auch durch nicht versicherte Kostenpositionen bzw. hohe Selbstbeteiligungen ergeben (Versicherungsrisiko).

Aus Objekten resultierende Liquiditätsrisiken können vor allem aus beim Ankauf nicht erkannten Altlasten und Bauschäden,

nachträglich erhobenen Erschließungsbeiträgen, behördlichen Auflagen zum Beispiel im Bereich Denkmalschutz, Instandhaltungsversäumnissen, unzureichendem Brandschutz, Vandalismus, das übermäßige Abwohnen der Objekte durch Mieter oder Ineffizienzen bei der Objektbewirtschaftung und Mängelbeseitigung resultieren.

Bei den standortbezogenen Risiken mit einer entsprechenden Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage handelt es sich zum einen um negative soziodemographische Entwicklungen wie Bevölkerungsrückgang und Alterungsund Migrationsprozesse und zum anderen um nachteilige Veränderungen der Mikrolage der Immobilie, etwa durch eine Verschlechterung des Stadtteilimages, der Nahverkehrsanbindung, der Einkaufsmöglichkeiten oder des Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebotes. Nicht zuletzt ist bei der Betrachtung des Standortrisikos auch das Portfoliorisiko in Bezug auf mögliche Risikokonzentrationen zu beachten. Häufen sich die Investitionen an attraktiven Standorten, potenzieren sich Risiken im Falle einer negativen Marktentwicklung an diesen Standorten.

Werden die genannten Risiken nicht oder nicht rechtzeitig erkannt, kann dies zu überhöhten Ankaufspreisen, nicht geplanten Kosten, steigenden Leerständen, Mietausfällen und Wertminderungen der Immobilien und damit zu niedrigeren Renditen und Kapitalrückflüssen an die Anleger führen.

Um diesen Gefahren entgegenzusteuern, beginnt der Risikocontrolling- und -managementprozess der KVG bereits bei einem geplanten Objekterwerb mit einer umfassenden Due Diligence Prüfung, in deren Rahmen umfassende Informationen zu allen genannten Risikoaspekten gesammelt und in Bezug auf die Kaufentscheidung bewertet werden. In diesem Zusammenhang wird die Expertise verschiedener Dienstleister genutzt, um die Entscheidung auf Basis eines objektiven Sachstandes ableiten zu können. Zudem achtet die KVG auch bei der Standortauswahl auf eine ausreichende Risikodiversifikation.

Die laufende Bewirtschaftung der Objekte erfolgt durch ein erfahrenes und aktives Property Management. Auch hier werden Experten mit langjähriger Erfahrung eingesetzt, die eine erfolgreiche Bestandshaltung sicherstellen können. Die eingesetzten Dienstleister werden sorgfältig in Form einer umfassenden Risikoanalyse ausgewählt und laufend im Hinblick auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit überwacht.

Gleichzeitig überwacht das Risikomanagement die weitere Risikoentwicklung in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement. Die jeweiligen Risikoverantwortlichen geben regelmäßig eine Risikobewertung ab, die im Risikomanagement analysiert und regelmäßig an die Geschäftsleitung der KVG berichtet werden. Bei Bedarf werden zusätzliche Maßnahmen abgeleitet und durch die KVG Geschäftsleitung entschieden.

c) Marktpreisrisiken

Unter Marktpreisrisiken werden alle Risiken subsumiert, die zu Veränderungen des Wertes eines Investmentvermögens führen können, beispielsweise durch einen Konjunkturabschwung oder nachteilige soziodemographische Entwicklungen. Für Immobilien-Investmentvermögen sind vor allem das Zinsänderungsrisiko, das Mietänderungsrisiko und das Wertänderungsrisiko von Immobilien zu nennen. Auch Planungsrisiken, welche aus Projektentwicklungsvorhaben resultieren, und Kostenrisiken aus nicht abgeschlossenen Transaktionen fallen hierunter.

Zudem besteht das Investitionsrisiko, dass zum Beispiel infolge einer Angebotsverknappung, keine geeigneten Immobilien akquiriert werden können oder keine den Anlagebedingungen entsprechenden Objekte erworben werden können. Umgekehrt ist es möglich, dass das Kaufinteresse an Immobilien zurückgeht und geplante Objektverkäufe nicht oder nur mit Preisabschlägen realisiert werden können. Aufgrund der langjährigen Erfahrungen der ZBI Gruppe am Immobilienmarkt geht die KVG davon aus, negative Entwicklungstendenzen frühzeitig erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zur Gegensteuerung ergreifen zu können.

Bei den Marktpreisrisiken weiter zu beachten ist bei Fremdfinanzierungen insbesondere das Zinsänderungsrisiko. Das Zinsänderungsrisiko besteht darin, dass durch die allgemeine Zinsentwicklung ungeplante Effekte in der Ertrags- und Aufwandsrechnung eines Investmentvermögens verursacht werden können. Zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko werden langfristige Finanzierungen angestrebt und im Bedarfsfall Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

d) Operationelle Risiken

Operationelle Risiken umfassen die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse eintreten. Darin eingeschlossen sind insbesondere Personal-, IT-, Vertriebs-, Auslagerungs-, Rechts-, Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken, die aus Kontrolldefiziten resultieren. Für das Investmentvermögen können operationelle Risiken auch aus den betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren.

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die KVG neben der übergeordneten Risikomessung und Risikoüberwachung zusätzlich eine separate Schadensfalldatenbank implementiert. Sämtliche melderelevanten operationellen Schadensfälle sind von den Mitarbeitern der KVG an den Risikomanager zu melden und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht.

In Bezug auf Rechtsrisiken, die eine Unterart der operationellen Risiken darstellen, verfügt die KVG gemäß den Vorgaben der KAMaRisk über eine separate Compliance-Funktion. Aufgabe des Compliance-Beauftragten ist die Sicherstellung der Einhaltung geltenden Rechts und sonstiger externer und interner Regelungen rund um die Auflegung, den Vertrieb und die kollektive Vermögensverwaltung von alternativen Investmentvermögen. Das beinhaltet die laufende institutionalisierte Überwachung der Einhaltung aller rechtlichen Normen, Richtlinien, Standards und sonstigen Regeln.

3. Risikosteuerung der Risiken der Anlageklasse Immobilien

Die KVG hat in Bezug auf die spezifischen Risiken der Anlageklasse Immobilien einen umfassenden Risikomanagementprozess implementiert. Dieser beginnt bei einem geplanten Objekterwerb mit einer Einbindung des Risikomanagements in die Ankaufsprüfung und -entscheidung.

Nach Besitzübergang erfolgt die Bewirtschaftung der Objekte durch ein professionelles Property Management. Während der laufenden Bestandshaltung überwacht das Risikomanagement in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement die weitere Risikoentwicklung im Detail. Die jeweiligen Risikoverantwortlichen geben regelmäßig eine Risikobewertung für die wesentlichen Risiken ab, die im Risikomanagement analysiert und regelmäßig berichtet werden. Bei Bedarf werden entsprechende Maßnahmen ergriffen. Es ist keine Bestandsgefährdung des AIF zu erwarten.

4. Risikobewertung

Im AIF sind zum Berichtsstichtag in Bezug auf die spezifischen Risiken der Anlageklasse Immobilien folgende Risiken insbesondere relevant:

Der AIF befindet sich in der Bewirtschaftungsphase mit Handelstätigkeit. Mit Kaufvertragsabschluss am 26.04.2018 wurden die an den Handelsgesellschaften SEWOGE und 8 H gehaltenen Gesellschaftsanteile als Share Deal (Anteilsverkauf) veräußert. Der Besitzübergang auf den Käufer ist zur Jahresmitte 2018 geplant. Durch den Verkauf werden Eigenmittel frei, die zu einem Investitionsvolumen von rd. 77.000 TEUR führen. Dieser Betrag soll zeitnah in den Anlagebedingungen entsprechenden Immobilen reinvestiert werden.

Das Marktpreisrisiko in Bezug auf die Reinvestition des Kommanditkapitals in geeignete Immobilien beinhaltet für den AIF grundsätzlich ein hohes Schadenspotenzial, weil die kurzfristige Marktverfügbarkeit passender, den geplanten Ankaufsfaktoren entsprechender Objekte aufgrund der hohen Nachfrage am Markt eingeschränkt ist und daher zu zeitlich verzögerten Investitionen im AIF führen kann. Aufgrund des guten Netzwerkes der ZBI Gruppe geht man jedoch von einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit aus.

Zum Jahresende 2017 verfügte der AIF und seine Beteiligungsgesellschaften über eine Liquidität von 6.461 TEUR. Da die liquiden Mittel zum großen Teil auf Konten bei Volksbanken liegen, besteht ein Adressausfallrisiko mit einem hohen Schadenspotenzial. Dieses Risiko wird nach Eingang der Kaufpreise für die SEWOGE und 8 H signifikant ansteigen. Aufgrund des sehr guten Ratings der genossenschaftlichen Banken wird die Eintrittswahrscheinlichkeit und damit auch das Risikopotenzial jedoch als gering eingestuft.

Da 34,8% der zur Objektfinanzierung aufgenommenen Darlehen mit kurzfristigen Laufzeiten unterlegt sind, besteht für den AIF sowohl ein Proiongations- als auch ein Zinsänderungsrisiko, welches bei Änderung des Zinsumfeldes für kurzfristige Finanzierungen von relevanter Bedeutung sein kann. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird jedoch mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit gerechnet. Neu abgeschlossene Finanzierungen nutzen das niedrige Zinsniveau und finanzieren, soweit sinnvoll, über die gesamte Fondslaufzeit.

Es wurde ein Liquiditätsmanagement eingerichtet, in welchem alle bekannten liquiditätsrelevanten Sachverhalte erfasst werden. Auf Grundlage des gegebenen Planungsstandes (3-Jahresplanung 2018-2020 und rollierende 12-Monats-Planung) ist festzustellen, dass der AIF seine Zahlungsverpflichtungen erfüllen kann.

Konkrete objektbezogene Risiken bestehen für das Bestandsobjekt, Buschkrugallee 54/56 in Berlin. Mehrere Wohneinheiten sind derzeit durch einen Wasserschaden aufgrund eines undichten Daches nicht bewohnbar. Die Kosten für die Sanierung des Daches wurden bei Ankauf berücksichtigt. Nicht antizipierte Kosten entstehen dem Fonds aus den Kosten für Umsetzwohnungen, Umzugskosten und eines Baustopps wegen Artenschutz. Der Immobilien-Gesellschaft F 803 werden dadurch Kosten in Höhe von voraussichtlich rund 1.100 TEUR entstehen. Die entsprechenden Risikosteuerungsmaßnahmen wurden durch das Portfoliomanagement eingeleitet und befinden sich derzeit in der Umsetzung.

Insgesamt ist aus den beschriebenen Risikokategorien bzw. beschriebenen Einzelrisiken nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bestandsgefährdung des AIF zu erwarten.

5. Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

6. Leverages nach Abschnitt 2 Artikel 6-8 Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013 (Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU)

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 98,26% sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 100,47%.

F. Prognosebericht

a) Wirtschaftliches Umfeld

Für das Jahr 2018 wird von fast allen Experten eine Fortsetzung der guten wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland erwartet. In ihrem Jahreswirtschaftsbericht geht die Bundesregierung trotz des zunehmenden Fachkräftemangels davon aus, dass begünstigt durch das wieder freundlichere weltwirtschaftliche Umfeld, das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 2,4% steigen und der Beschäftigungsaufbau weitergehen wird und außerdem angesichts der guten Ertragslage der Unternehmen und einer zunehmenden Arbeitskräfteknappheit auch die Reallöhne und -gehälter stärker zunehmen werden als im Jahr 2017.

Wohnimmobilien werden auch im Jahr 2018 nach Einschätzung der BNP Paribas Real Estate und anderer Experten vor dem Hintergrund steigender Haushaltszahlen in den Metropolen und einem voraussichtlich nur moderat steigenden Zinsniveau ein attraktives Anlagesegment für Investoren bleiben und damit wird, bei allerdings abflachender Dynamik, auch das Preisniveau weiterhin hoch bleiben. Aufgrund der konjunkturellen und demographischen Entwicklungen werden auch bei den Mieten in den Städten weitere Preissteigerungen erwartet.

b) Entwicklung des ZBI Professional 8

Der AIF befindet sich in der Bewirtschaftungsphase mit Handelstätigkeit.

Nahezu alle zum Geschäftsjahresende 2017 aus der Handelstätigkeit verfügbaren Reinvestitionsmittel konnten zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wieder in Immobilien gebunden werden, wobei der Besitzübergang zum Ankauf des Objektpaketes Chemnitz, Am Stadtpark 26 -34 voraussichtlich erst zum 01.06.2018 erfolgen wird. Ab diesem Zeitpunkt war der Fonds bis auf einen geringen Betrag von 500 TEUR wieder voll investiert.

Gemäß der Mehrjahresplanung war für das Geschäftsjahr 2018 der Verkauf der an der SEWOGE gehaltenen Gesellschaftsanteile mit den Objektbeständen in Schwarzheide und der Verkauf aller von der 8 H gehaltenen Objektbestände mit Ausnahme eines Objektes geplant. Der Verkaufsgegenstand wurde Anfang 2018 dahingehend erweitert, dass die komplette 8 H veräußert werden sollte. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes war der Verkauf durch den Abschluss eines Kaufvertrages im April 2017 bereits realisiert. Der Besitzübergang auf den Käufer soll in der Jahresmitte 2018 erfolgen. Nach Eingang der vereinbarten Kaufpreise werden Reinvestitionen mit einem Volumen in Höhe von 77.000 TEUR erforderlich. Dieser Betrag soll möglichst schnell wieder in Immobilien oder Beteiligungen

gebunden werden.

In den zur Bestandhaltung vorgesehenen Objekten ist es Ziel, die Vermietungsstände und Durchschnittsmieten zu entwickeln und damit den Wert der Immobilien zu steigern. Hierfür sind neben Mietanpassungsverfahren auch die Umnutzungen von leerstehenden Gewerbeeinheiten z.B. in Eisenach in der Querstraße 30 vorgesehen. In der Mehrjahresplanung wurde eine Mietsteigerung für alle Objekte von 2% p.a. berücksichtigt.

Gemäß der Planung sind die im Prospektnachtrag Nummer 2 prognostizierten Auszahlungen in Höhe von 4% p.a. auf das Kommanditkapital und das Agio im Geschäftsjahr 2018 pro rata temporis zu den drei Auszahlungsterminen (31.03., 31.07. und 30.11.) vorgesehen.

G. Sonstige Angaben

1. Vergütungsbericht gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1 und 2 KAGB in Verbindung mit §§ 135,158 KAGB

a) Belastung mit Verwaltungskosten

Für die Verwaltung des AIF fallen Kosten der KVG, der Komplementärin, der Treuhandkommanditistin und der Verwahrstelle an. Im Berichtsjahr sind Verwaltungskosten in folgender Höhe entstanden:

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement AG	Fondsverwaltung	777.623,66 Euro
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	162.063,72 Euro
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.142,00 Euro
Erlanger Consulting GmbH[11]	Treuhandkommanditistin	0,00 Euro
Summe		941.829,38 Euro

b) Angaben zur Mitarbeitervergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 7 Nummer 9 KARBV

(1) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	2.146.236,89 Euro
Davon feste Vergütungen	2.146.236,89 Euro
Davon variable Vergütungen	0,00 Euro
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12. des Berichtsjahres)	50
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 Euro

(2) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG an Risktaker gezahlten Vergütungen

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	877.315,20 Euro
Davon an Führungskräfte	736.515,20 Euro
Davon an übrige Mitarbeiter	140.800,00 Euro

2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

a) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer liquidierbar sind und für die besondere Regelungen gelten, liegt bei 0%.

Gemäß § 1 Absatz 5 AIFM-VO müssen sich besondere Regelungen auf bestimmte Illiquide Vermögensgegenstände des AIF beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken (z.B. „side pockets"-Regelungen). Solche Regelungen sind nicht vorhanden. Es handelt sich bei den Vermögensgegenständen des AIF jedoch um Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, für die kein organisierter Markt besteht. Die Vorbereitung eines Verkaufs kann längere Zeit in Anspruch nehmen, bis die formalen Voraussetzungen geschaffen sind. Der Markt für Wohnimmobilien weist keine Marktstörungen oder ähnliches auf.

b) Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Anfang 2017 wurde durch das Risikokomitee der KVG beschlossen, die Mindestliquidität abweichend von den Planprognoserechnungen, die dem Verkaufsprospekt zugrunde lagen, neu zu regeln. Demnach werden für den ZBI Professional 8 im Rahmen des Liquiditätsmanagements 5% des NIW als Mindestliquidität vorgehalten.

Ansonsten wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

[11] Die Kosten der Treuhandkommanditistin werden in Umsetzung der Anlagebedingungen durch die Fondsverwaltung getragen, die unter anderem dafür auf Basis des Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 05.11.2014 eine höhere Fondsverwaltungsgebühr erhält (siehe Seite 37 unter II.A.3.c)(6) Vergütungen).

c) Aktuelles Risikoprofil

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Berlin (39%), Nordrhein-Westfalen (22%) und Brandenburg (16%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den vier Objekten mit den höchsten Verkehrswerten (>5 Mio. Euro) liegen drei in Berlin (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 22%) und eines in Gelsenkirchen, Nordrhein-Westfahlen (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 4%). Das Gesamtportfolio in Schwarzheide (82 Einzelobjekte) partizipiert mit 16% an den Verkehrswerten. Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind bis auf einen geringen Betrag von 500 TEUR alle Investitionsmittel in Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gebunden, das heißt der AIF ist vollinvestiert. Durch den Verkauf der Gesellschaftsanteile an den Immobilien-Gesellschaften SEWOGE - und 8 H im April 2018 wird voraussichtlich zum Nutzen-Lasten-Wechsel Mitte 2018 ein Reinvestitionsvolumen von 77.000 TEUR frei. Die freigewordenen Investorengelder sollen zeitnah durch Ankäufe wieder in Immobilien gebunden werden.

Zum 31.12.2017 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 95.331 TEUR. Der Marktwert der zum 31.12.2017 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 173.297 TEUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 86.258 TEUR nominal (84.526 TEUR effektiv). Der überwiegende Anteil (48,8% nominal) des Fremdkapitals ist mittelfristig, also zwischen 1-5 Jahren, aufgenommen. Bis zum 30.04.2018 hat sich der Anteil der mittelfristigen Mittel auf 44,7% reduziert, da einzelne Finanzierungen der Handelsobjekte zwischenzeitlich im Zuge von Prolongationen auf kürzere Laufzeiten umgestellt wurden.

Daraus ergab sich eine Belastung in Höhe von 49,1% (Verhältnis zwischen der Summe der Verkehrswerte zum effektiven Darlehensstand jeweils im Beteiligungsverhältnis des AIF unter Berücksichtigung von vereinbarten gesamtschuldnerischen Haftungen des AIF für Verbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaften aus Objektfinanzierungen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß KAGB in Höhe von 60% war damit eingehalten.

Der Leerstand in den Objekten lag zum Ende des Berichtszeitraumes bei den Objekten der Bestandsgesellschaften bei 6,4% und bei den Objekten der Handelsgesellschaften bei 3,4% (Basis vermietbare Fläche). Zum Jahresende 2017 war in den Bestandsgesellschaften damit im Vergleich zur Prospektprognose ein höherer Leerstand (Planwert 2%), bei den Handelsgesellschaften ein geringerer Leerstand (Planwert 5%) vorhanden.

Im Berichtsjahr wurden alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt. Der AIF befindet sich in der Bewirtschaftungsphase mit Handelstätigkeit, bei attraktiven Marktchancen werden gezielte Verkäufe/ Käufe durchgeführt.

3. Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB in Verbindung mit §§ 135 und 158 KAGB

Neben der Angabe, ob es im Berichtsjahr zu wesentlichen Änderungen zu den Angaben gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB kam, ist nachfolgend angegeben, an welcher Stelle des Lageberichtes gegebenenfalls detaillierte Informationen enthalten sind:

Wesentliche Änderungen zu	wesentlichen Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	keine	
6. Auslagerungen	keine	
7. Bewertungsverfahren	keine	
8. Risikoprofil	keine	
9. Kosten	Vergütungen gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag ab 2018 aufgrund Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG	Seite 36 unter II.A.3.c)(6) Vergütungen
10. Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11. Bisherige Wertentwicklung	Im Vergleich zur Planprognose ergeben sich Abweichungen unter anderem beim	Ausführungen zu
	• Ankaufsfaktor	Ankaufsfaktor Seite 37 unter II.B.a)(1) Immobilienportfolio
	• Belastungsgrenze	
	• Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung	
	Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung der angestrebten Zielrendite.	Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite 53 unter II.G.2.c) Aktuelles Risikoprofil Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 40 unter II.B.b)(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestandsund Handelsobjekten

Erlangen, den 28.05.2018

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Dirk Meißner

Michiko Schöller

III. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 5, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Berichterstattung der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Erlangen, den 28.05.2018

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Dirk Meißner

Michiko Schöller

IV. Bestätigung des Abschlussprüfers nach §§ 136, 159 KAGB

An die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 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 Kapitalanlagegesetzbuches (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 Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017 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 den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Nürnberg, den 28. Mai 2018

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz, Wirtschaftsprüfer

gez. Wittstadt, Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 28.06.2018 festgestellt.