Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft Erlangen	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	28.06.2018

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe
ZBI Fondsmanagement AG

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

Erlangen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Glossar

AIF	Alternativer Investmentfonds. Als alternativer Investmentfonds 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) Nr. 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 Nettoinventarwert, 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 den 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. Ergänzende Angaben nach Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV)

7. Ergänzende Angaben nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

8. 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) Nr. 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

Hinweis: Bei den dargestellten Berechnungen und Grafiken kann es aus EDV-technischen Gründen zu Rundungsdifferenzen kommen.

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

A. Aktiva

	Geschäftsjahr 31.12.2017 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2016 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
1. Beteiligungen	99.032.909,04	106,4	98.959.801,70	106,3
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	16.118.709,12	17,3	323.196,55	0,3
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,0	281.302,63	0,3
b) Andere Forderungen	1.338,75	0,0	1.338,75	0,0
4. Sonstige Vermögensgegenstände	557.775,36	0,6	0,00	0,0
Summe Aktiva	115.710.732,27		99.565.639,63	

B. Passiva

1. Rückstellungen	213.235,01	0,2	37.870,00	0,0
2. Kredite				
a) von Kreditinstituten	0,00	0,0	5.995.155,07	6,4
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	45.391,04	0,1	447.900,98	0,5
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	2.142,00	0,0	2.142,00	0,0
b) Andere	22.374.323,42	24,0	2.280,04	0,0
5. Eigenkapital				
a) Kapitalanteil Kommanditisten				
- Kapitalanteil	75.393.872,19	81,0	83.248.362,99	89,4
- Kapitalrücklagen	5.347.850,00	5,7	5.348.850,00	5,8
- Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung	12.333.918,61	13,3	4.483.078,55	4,8

	Geschäftsjahr 31.12.2017 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2016 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe Eigenkapital	93.075.640,80	100,0	93.080.291,54	100,0
Summe Passiva	115.710.732,27		99.565.639,63	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2017 n Euro	Geschäftsjahr 31.12.2016 in Euro
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	83.035,57
b) Sonstige betriebliche Erträge	5.405,77	3.030,86
Summe der Erträge	5.405,77	86.066,43
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-65.003,72	-59.868,38
b) Verwaltungsvergütung	-1.599.443,46	-1.277.769,28
c) Verwahrstellenvergütung	-252.019,60	-208.572,27
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-49.396,63	-46.559,92
e) Sonstige Aufwendungen	-1.411.116,18	-5.279.998,17
Summe der Aufwendungen	-3.376.979,59	-6.872.768,02
3. Ordentlicher Nettoertrag	-3.371.573,82	-6.786.701,59
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.371.573,82	-6.786.701,59
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	11.513.049,93	6.767.808,79
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-3.662.209,87	-1.711.812,73
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	7.850.840,06	5.055.996,06
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	4.479.266,24	-1.730.705,53

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft wurde unter der Firma ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI Professional 9, 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 10223 eingetragen.

b) Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer 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 durch die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH, Erlangen, vertreten. Sie ist zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet und bildet die Geschäftsleitung.

Auf Basis des mit Wirkung zum 07.11.2014 mit der ZBI Fondsmanagement AG als KVG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages, hat die Komplementärin 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 Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsvorschriften 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 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 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 acht Immobilien-Gesellschaften mit Verkehrswerten in Höhe von 99.034 TEUR (Vorjahr 98.960 TEUR). Ihre Zusammensetzung zeigt die folgende Übersicht, in die auch die Angaben nach § 285 Satz 1 Nummer 11 HGB und die Angaben zu den Anschaffungsnebenkosten aufgenommen sind.

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Gründungs-/ Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2017 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR [1]
ZBI F 901 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 901	09.04.2014	100,0	9.500	520	11.933
ZBI F 902 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 902	23.04.2015	100,0	7.256	-1.284	9.733
ZBI F 903 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 903	23.04.2015	100,0	23.578	1.098	29.765
ZBI F 904 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 904	18.02.2016	100,0	5.771	-2.603	6.357
ZBI Fonds 9 H/GmbH, Erlangen	9 H	10.04.2014	100,0	15.438	1.545	18.061
ZBI Fonds 9 H2/GmbH, Erlangen	9 H2	31.03.2015	94,0	976	476	15.041
Evostate Hamburg & Hannover GmbH, Kiel	Evostate	01.09.2016	94,0	845	57	5.381

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Gründungs-/ Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2017 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR [1]
Phönix Immobilien GmbH, Kiel	Phönix	01.09.2016	94,0	156	-391	2.763
Summe				63.520	-582	99.034

Gegenüber dem Vorjahr (98.960 TEUR) hat sich der Bestand um 73 TEUR erhöht. Aus der Neubewertung zum 31.12.2017 sowie aus nachträglichen Anschaffungskosten ergab sich ein Anstieg um 7.939 TEUR, denen Abgänge von 7.866 TEUR aus der Rückzahlung von Kapitalrücklagen durch die Beteiligungsgesellschaften gegenüberstehen.

Die Beteiligung an der 9 H2 wurde mit notariellem Kaufvertrag vom 09.11.2017 zu einem vorläufigen Kaufpreis von 22.293 TEUR veräußert. Der Übergang der Nutzen und Lasten der Beteiligung auf den Käufer erfolgte zum 01.01.2018. Der Gewinn aus dem Unterschied zwischen dem Kaufpreis und dem Verkehrswert wird deshalb erst im Geschäftsjahr 2018 realisiert.

[1] Der Verkehrswert der Beteiligung entspricht dem Wert in der Vermögensaufstellung der beteiligten Gesellschaft (ohne aktive Rechnungsabgrenzungsposten)

Der Kaufpreis ist Ende Dezember 2017 bei der Gesellschaft eingegangen. Daraus wurde zum 31.12.2017 das zur Finanzierung der Beteiligung aufgenommene Darlehen in Höhe von 5.928 TEUR abgelöst. In der folgenden Übersicht sind die für die Beteiligungen angefallenen Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten dargestellt:

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR [2]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/ Steuern in TEUR	Anschaffungsnebenkosten sonstige in TEUR
F 901	10	0	0
F 902	10	0	0
F 903	10	0	0
F 904	10	0	0
9 H	25	0	0
9 H2	11.117	103	1.260
Evostate	5.453	53	967
Phönix	3.581	18	417
Summe	20.216	174	2.619

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
F 901	0	0,0	0	0
F 902	0	0,0	0	0
F 903	0	0,0	0	0
F 904	0	0,0	0	0
9 H	0	0,0	0	0
9 H2	1.363	12,0	0	0
Evostate	1.020	18,7	12	0
Phönix	435	12,1	10	0
Summe	2.793		22	0

b) Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Forderungen

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften aus dem Vorjahr in Höhe von 281 TEUR aus kurzfristigen Liquiditätsüberbrückungen und verauslagten Kosten wurden im September 2017 vollständig durch die Evostate (261 TEUR) sowie durch die Phönix (20 TEUR) beglichen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 558 TEUR enthalten Erstattungsansprüche gegen die Fondsverwalterin ZBI Fondsmanagement AG aus der Gebührenabrechnung (179 TEUR) und gegen den Minderheitsgesellschafter der 9 H2 aus der im Zuge des Gesellschaftsanteilsverkaufs erfolgten Ablösung des zur Finanzierung des Anteilskaufs gesamtschuldnerisch aufgenommenen Darlehens (378 TEUR).

Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 213 TEUR (Vorjahr 38 TEUR) sind für Jahresabschlusskosten (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung, Konsolidierung und Erstellung der Steuererklärungen) der Jahre 2016 und 2017 (77 TEUR), für Transaktionskosten aus dem Verkauf der 9 H2 (54 TEUR) für die NIW-abhängigen Vergütungen der Verwahrstelle und der Treuhandkommanditistin (16 TEUR) sowie für Gewerbesteuerlatenzen (66 TEUR) gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 45 TEUR (Vorjahr 448 TEUR) betreffen im Wesentlichen Kosten im Zusammenhang mit der Betreuung der Treuhandkommanditisten sowie Kosten für die Verwahrstelle. Im Vorjahr waren als

weiterer wesentlicher Posten noch Verbindlichkeiten an die Fondsverwaltung enthalten.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 22.376 TEUR (Vorjahr 4 TEUR) ist mit 22.293 TEUR der Ende Dezember 2017 gezahlte (vorläufige) Kaufpreis für die Beteiligung an der 9 H2 als erhaltene Anzahlung ausgewiesen, da der Nutzen-/Lastenwechsel erst zum 01.01.2018 erfolgte. Aus der vertraglich vereinbarten Stichtagsanpassung ergab sich eine Kaufpreisreduzierung in Höhe von 81 TEUR, die ebenfalls unter diesem Posten ausgewiesen wird.

c) Eigenkapital

Das Eigenkapital des AIF in Höhe von 93.076 TEUR (Vorjahr 93.080 TEUR) basiert auf Kommanditeinlagen der Anleger in Höhe von 106.967 TEUR (einschließlich Gründungskapital von 10 TEUR) zuzüglich des 5%igen Agios in Höhe von 5.348 TEUR und ist durch Anlaufverluste und an die Zeichner prospektgemäß geleistete Auszahlungen gemindert. Die Zusammensetzung und Entwicklung im Einzelnen sind im Abschnitt I.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV auf Seite 10 dargestellt.

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

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

[2] Der Kaufpreis der Beteiligung entspricht den ursprünglichen Anschaffungskosten, bzw. bei selbst gegründeten Gesellschaften der Einlage bei Gründung.

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

Die sonstigen Erträge von 5 TEUR (Vorjahr 3 TEUR) enthalten Erträge aus der Vereinnahmung des von einem ausgeschlossenen Zeichner gezahlten Agios, aus der Erstattung von Mahngebühren und aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 65 TEUR (Vorjahr 60 TEUR) sind für das Darlehen zur Finanzierung der Beteiligung an der 9 H2 angefallen. Im Betrag enthalten ist eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 11 TEUR für die vorzeitige Ablösung des Darlehens.

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 1.599 TEUR (Vorjahr 1.278 TEUR) und die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 252 TEUR (Vorjahr 209 TEUR) wurden im Berichtsjahr analog zum Vorjahr gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (bei der Verwaltungsvergütung zuzüglich der an die Anleger geleisteten Auszahlungen) ermittelt.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten betragen 49 TEUR (Vorjahr 47 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 1.411 TEUR (Vorjahr 5.280 TEUR) enthalten als wesentliche Posten Nebenkosten für den Verkauf der Beteiligung an der 9 H2 mit 1.100 TEUR, die Treuhandvergütung mit 233 TEUR (Vorjahr 186 TEUR), Buchführungskosten mit 35 TEUR (Vorjahr 19 TEUR), sowie Kosten der Gesellschafterversammlung mit 34 TEUR (Vorjahr 51 TEUR).

Insgesamt ergibt sich danach ein realisierter Verlust des Geschäftsjahres in Höhe von 3.372 TEUR (Vorjahr 6.787 TEUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit 7.851 TEUR positive, nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2017 (Vorjahr 5.056 TEUR) setzt sich zusammen aus Neubewertungsgewinnen von 11.513 TEUR aufgrund gestiegener Immobilienwerte bei Beteiligungen an fünf Immobilien-Gesellschaften, Neubewertungsverlusten von 3.596 TEUR bei drei Gesellschaften sowie Aufwendungen für passive latente Steuern von 66 TEUR.

6. 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	-3.371.573,82	-3.371.573,82
2. Belastung auf Verlustvortragskonten	0,00	3.371.573,82	3.371.573,82
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	93.080.291,54	93.080.291,54
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	-4.482.916,98	-4.482.916,98
3. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	-1.000,00	-1.000,00

	Komplementärin in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-3.371.573,82	-3.371.573,82
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	7.850.840,06	7.850.840,06
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	93.075.640,80	93.075.640,80

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	106.967.000,00	106.967.000,00
Verlustvortragskonto	0,00	-23.447.099,41	-23.447.099,41
Verrechnungskonto (Zwischenentnahmen)	0,00	-8.126.028,40	-8.126.028,40
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	5.347.850,00	5.347.850,00
Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	12.333.918,61	12.333.918,61
Stand 31.12.2017	0,00	93.075.640,80	93.075.640,80

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

Jahr	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Fondsvermögen (Nettoinventarwert) in Euro	93.075.640,80	93.080.291,54	60.019.964,72	896.337,97
Entwicklung absolut in Euro	-4.650,74	33.060.326,82	59.123.626,75	0,00
Entwicklung in %	0,00	55,08	6.596,13	0,00

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.

Das positive Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von 4.479 TEUR wurde kompensiert durch die prospektgemäßen Auszahlungen an die Kommanditisten in Höhe von 4.483 TEUR, so dass sich das Fondsvermögen im Vergleich zum Vorjahr geringfügig reduziert hat.

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.

e) Bestand der zum 31.12.2017 von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (1) Immobilienverzeichnis

	Gesellschaft	PLZ	Stadt
1	9 H	13585	Berlin
2	9 H	12105	Berlin
3	9 H2	10827	Berlin
4	9 H2	13359	Berlin
5	F 901	12623	Berlin
6	9 H2	10557	Berlin
7	9 H	12105	Berlin
8	9 H2	13347	Berlin
9	9 H	12355	Berlin
10	F 903	10317	Berlin
11	F 903	13583	Berlin
12	F 903	01159	Dresden
13	F 903	01129	Dresden
14	F 903	01159	Dresden
15	F 902	40589	Düsseldorf
16	F 901	14612	Falkensee
17	F 902	45896	Gelsenkirchen
18	F 902	58089	Hagen
19	F 902	58095	Hagen
20	F 902	58089	Hagen
21	F 902	58097	Hagen
22	F 902	58099	Hagen
23	F 902	58135	Hagen
24	F 902	58089	Hagen
25	F 902	58089	Hagen
26	F 902	58089	Hagen
27	F 902	58095	Hagen

	Gesellschaft	PLZ	Stadt
28	F 902	58091	Hagen
29	F 902	58089	Hagen
30	F 904	06110	Halle
31	F 904	06110	Halle
32	F 904	06108	Halle
33	F 904	06108	Halle
34	F 904	06108	Halle
35	F 904	06108	Halle
36	F 904	06108	Halle
37	F 904	06108	Halle
38	F 904	06108	Halle
39	F 904	06108	Halle
40	F 904	06108	Halle
41	Evostate	22083	Hamburg
42	Evostate	30165	Hannover
43	Evostate	30173	Hannover
44	Evostate	30449	Hannover
45	Evostate	30177	Hannover
46	Evostate	30455	Hannover
47	9 H	07743	Jena
48	Phönix	24149	Kiel
49	Phönix	24159	Kiel
50	Phönix	24114	Kiel
51	Phönix	24143	Kiel
52	Phönix	24159	Kiel
53	9 H	47798	Krefeld
54	F 902	47798	Krefeld
55	F 903	04103	Leipzig
56	F 903	04179	Leipzig
57	F 904	39106	Magdeburg
58	Phönix	39124	Magdeburg
59	F 903	39108	Magdeburg
60	F 904	39124	Magdeburg
61	F 904	39112	Magdeburg
62	Phönix	39108	Magdeburg
63	Phönix	39108	Magdeburg
64	F 904	39116	Magdeburg
65	F 904	39112	Magdeburg
66	F 903	39112	Magdeburg
67	F 904	39112	Magdeburg
68	F 904	39112	Magdeburg
69	F 904	39112	Magdeburg
70	Evostate	25421	Pinneberg
71	Evostate	25451	Quickborn
72	Evostate	25462	Rellingen
73	F 903	18057	Rostock
74	F 903	18057	Rostock
75	F 903	18057	Rostock
76	F 903	18057	Rostock
77	F 903	18059	Rostock
78	F 903	18057	Rostock
79	F 903	18057	Rostock
80	F 903	18055	Rostock
81	F 903	18059	Rostock
82	F 903	18059	Rostock
83	F 903	18059	Rostock
84	F 903	18059	Rostock
85	F 903	18059	Rostock
86	F 903	18055	Rostock
87	9 H	14542	Werder
88	F 902	58300	Wetter

	Gesellschaft	PLZ	Stadt
89	F 901	42287	Wuppertal
90	F 901	42287	Wuppertal
91	F 901	42287	Wuppertal

Summe

	Gesellschaft	Straße	Art des Grundstücks [A]
1	9 H	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	W
2	9 H	Blumenweg 1, 2, 3	W
3	9 H2	Feurigstraße 13, 14	W
4	9 H2	Grüntaler Straße 36/37	W
5	F 901	Hultschiner Damm 158	W
6	9 H2	Lehrter Straße 47, 48, Perleberger Straße 64, 65, 66	W
7	9 H	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	W
8	9 H2	Seestraße 62, 62 a, 63, 63 a	W
9	9 H	Straße 604 Nr. 6	W
10	F 903	Weitlingstraße 97	W
11	F 903	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	W
12	F 903	Kesselsdorfer Straße 24 a-c	M
13	F 903	Trachenberger Straße 16	W
14	F 903	Wernerstraße 35	M
15	F 902	Kölner Landstraße 332, 334	W
16	F 901	Spandauer Straße 134 - 160, 160 a	M
17	F 902	Feldhauser Straße 109 - 113 a	W
18	F 902	Bachstraße 23/ Lange Straße 63	M
19	F 902	Buschhofstraße 3,5	W
20	F 902	Christian-Rohlfs-Straße 2	W
21	F 902	Friedensstraße 127	M
22	F 902	Hagener Straße 125	W
23	F 902	Hofstraße 3	W
24	F 902	Lange Straße 74	W
25	F 902	Lange Straße 78	W
26	F 902	Lange Straße 80	W
27	F 902	Lukasstraße 1	W
28	F 902	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	W
29	F 902	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4 A	W
30	F 904	Beesener Straße 1	W
31	F 904	Bertramstraße 20	M
32	F 904	Leipziger Straße 20	M
33	F 904	Leipziger Straße 28	M
34	F 904	Leipziger Straße 29	M
35	F 904	Leipziger Straße 34	M
36	F 904	Leipziger Straße 46	M
37	F 904	Leipziger Straße 50	M
38	F 904	Leipziger Straße 75	M
39	F 904	Leipziger Straße 80	M
40	F 904	Rannische Straße 20	M
41	Evostate	Käthnerort 57	W
42	Evostate	Franckestraße 1	W
43	Evostate	Hildesheimer Straße 127	W
44	Evostate	Klewergarten 3, 3 a	W
45	Evostate	Podbielskistraße 142,144	W
46	Evostate	Siegfriedweg 10-12	W
47	9 H	Krautgasse 6	W
48	Phönix	Braunsberger Weg 2	W
49	Phönix	Friedrichsorter Straße 11	M
50	Phönix	Harmsstraße 62	W
51	Phönix	Johannesstraße 47	W
52	Phönix	Königstraße 2,4, 4 a	W
53	9 H	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max - Petermann - Platz 2-5	S
54	F 902	Königstraße 1-9, Max - Petermann - Platz 2-5	M
55	F 903	Spohrstraße 4,6	W
56	F 903	Voigtstraße 9, 11, 13	W

	Gesellschaft	Straße	Art des Grundstücks [A]
57	F 904	Agnetenstraße 8	W
58	Phönix	Ankerstraße 1 e	W
59	F 903	Arndtstraße 44, 46	W
60	F 904	Colbitzer Straße 2	W
61	F 904	Friedenstraße 1	W
62	Phönix	Goethestraße 17	W
63	Phönix	Goethestraße 25	M
64	F 904	Halberstädter Chaussee 44, 44 a-b	W
65	F 904	Halberstädter Straße 144	M
66	F 903	Helmstedter Straße 32	W
67	F 904	Hertzstraße 18, 20	W
68	F 904	Hertzstraße 5 - 11	W
69	F 904	Wiener Straße 40 - 44	W
70	Evostate	Wittekstraße 58 - 62	W
71	Evostate	Dorotheenstraße 20	W
72	Evostate	Eichenplatz 2-6	W
73	F 903	Borwinstraße 27	M
74	F 903	Borwinstraße 28	W
75	F 903	Budapester Straße 72	W
76	F 903	Budapester Straße 73	W
77	F 903	Erholungsfläche, Kösters Hof 1 - 18	S
78	F 903	Klosterbachstraße 8 a	W
79	F 903	Klosterbachstraße 9	W
80	F 903	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	W
81	F 903	Kösters Hof 1, 2, 3	W
82	F 903	Kösters Hof 14	W
83	F 903	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	W
84	F 903	Kösters Hof 4, 5, 6	W
85	F 903	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	W
86	F 903	Wollenweberstraße 50	W
87	9 H	Am Weinberg 10-11	W
88	F 902	Kaiserstraße 85-89	G
89	F 901	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	W
90	F 901	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7,7 a, 7 b, 9	W
91	F 901	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	W

Summe

	Gesellschaft	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum [B]	Grundstücksgröße in m²	Miteigentumsanteile [C]
1	9 H	1930	1990	01.10.2015	3.892	-
2	9 H	1972	-	31.12.2015	1.488	923,97/ 1000 stel
3	9 H2	1984	-	01.04.2015	1.632	-
4	9 H2	1987	-	01.04.2015	755	-
5	F 901	1996	-	01.08.2015	766	-
6	9 H2	1995	-	01.04.2015	2.076	-
7	9 H	1900	-	31.12.2015	851	-
8	9 H2	1993	-	01.04.2015	3.520	-
9	9 H	1982	-	31.12.2015	950	1000/ 1000 stel
10	F 903	1900	-	31.12.2015	1.035	-
11	F 903	1939	-	31.12.2015	1.630	-
12	F 903	1998	-	01.04.2016	4.960	-
13	F 903	1994	1995	01.12.2015	734	-
14	F 903	1999	-	01.04.2016	1.053	-
15	F 902	1922	2010	01.12.2015	1.369	-
16	F 901	1993	-	01.11.2015	9.522	-
17	F 902	1922	1994	01.12.2015	2.244	-
18	F 902	1908	-	31.12.2016	257	-
19	F 902	1954	-	31.12.2016	820	-
20	F 902	1953	-	31.12.2016	281	-
21	F 902	1961	-	31.12.2016	1.140	-
22	F 902	1971	-	31.12.2016	1.705	-
23	F 902	1903	-	31.12.2016	244	-

	Gesellschaft	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum [B]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile [C]
24	F 902	1903	2016	31.12.2016	231	-
25	F 902	1909	-	31.12.2016	222	-
26	F 902	1903	2016	31.12.2016	227	-
27	F 902	1954	2016	31.12.2016	432	-
28	F 902	1952	-	31.12.2016	5.588	-
29	F 902	1955	-	31.12.2016	342	-
30	F 904	1908	-	01.09.2016	567	-
31	F 904	1908	-	01.09.2016	366	-
32	F 904	1908	-	01.09.2016	265	-
33	F 904	1908	-	01.09.2016	79	-
34	F 904	1908	-	01.09.2016	196	-
35	F 904	1908	-	01.09.2016	148	-
36	F 904	1908	-	01.09.2016	265	-
37	F 904	1908	-	01.09.2016	342	-
38	F 904	1875	-	01.09.2016	820	-
39	F 904	1908	-	01.09.2016	169	-
40	F 904	1908	-	01.09.2016	424	-
41	Evostate	1955	-	01.09.2016	525	-
42	Evostate	1950	-	01.09.2016	445	-
43	Evostate	1959	-	01.09.2016	399	-
44	Evostate	1956	-	01.09.2016	539	-
45	Evostate	1900	-	01.09.2016	781	-
46	Evostate	1955	-	01.09.2016	1.708	-
47	9 H	1911	1997	01.04.2016	264	-
48	Phönix	1960	-	01.09.2016	2.325	-
49	Phönix	1908	-	01.09.2016	652	-
50	Phönix	1954	-	01.09.2016	440	-
51	Phönix	1903	-	01.09.2016	1.325	-
52	Phönix	1908	-	01.09.2016	3.789	-
53	9 H	0	-	30.11.2015	0	-
54	F 902	1992	2012	01.12.2015	1.705	-
55	F 903	1900	1990	31.12.2015	1.590	-
56	F 903	1938	1998	01.10.2015	1.810	-
57	F 904	1903	2008	01.07.2017	673	-
58	Phönix	1906	2004	01.07.2017	299	-
59	F 903	1900	-	31.12.2015	1.104	-
60	F 904	1890	-	01.07.2017	690	-
61	F 904	1900	-	01.07.2017	281	-
62	Phönix	1903	1996	01.07.2017	749	1000/1000 stel
63	Phönix	1996	-	01.07.2017	1.646	-
64	F 904	1940	-	01.07.2017	1.682	-
65	F 904	1884	2006	01.07.2017	785	-
66	F 903	1996	2016	01.07.2016	5.236	-
67	F 904	1930	2001	01.11.2016	736	-
68	F 904	1930	2001	01.11.2016	2.445	-
69	F 904	1930	2001	01.11.2016	2.084	-
70	Evostate	1990	-	01.09.2016	3.900	1000/1000 stel
71	Evostate	1972	-	01.09.2016	2.175	-
72	Evostate	1994	-	01.09.2016	4.289	1000/1000 stel
73	F 903	1912	1996	29.09.2015	272	-
74	F 903	1912	1996	29.09.2015	177	-
75	F 903	1914	1997	29.09.2015	201	-
76	F 903	1914	1997	29.09.2015	207	-
77	F 903	0	-	29.09.2015	1.625	-
78	F 903	2001	2003	29.09.2015	1.487	-
79	F 903	2003	-	29.09.2015	197	-
80	F 903	1898	1998	29.09.2015	751	-
81	F 903	2003	-	29.09.2015	2.731	-
82	F 903	2003	-	29.09.2015	761	-
83	F 903	2003	-	29.09.2015	1.969	-

	Gesellschaft	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum [B]	Grundstücksgröße in m²	Miteigentumsanteile [C]
84	F 903	2003	-	29.09.2015	1.823	-
85	F 903	2003	-	29.09.2015	3.559	-
86	F 903	1999	2010	29.09.2015	251	-
87	9 H	1996	-	01.08.2016	1.585	-
88	F 902	1985	2015	31.12.2016	2.914	775/1000 stel
89	F 901	1950	1990	01.09.2015	5.631	-
90	F 901	1952	1980	01.09.2015	4.160	-
91	F 901	1938	1990	01.09.2015	4.883	-
Summe					135.862	

	Gesellschaft	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale [D]
1	9 H	6.257	6.257	0	Bt
2	9 H	2.658	2.658	0	Si, Sa, B
3	9 H2	2.517	2.517	0	Sa, A, B
4	9 H2	1.461	1.461	0	Sa, A, F, B
5	F 901	596	596	0	Sa, F, B
6	9 H2	4.981	4.341	640	Si, A, F, B
7	9 H	2.000	1.789	211	Bt
8	9 H2	6.709	6.449	260	Si, A, F, B
9	9 H	516	516	0	Si, Sa, Bt
10	F 903	1.075	926	149	Bt
11	F 903	1.735	1.692	43	
12	F 903	5.713	2.990	2.723	Si, Sa, A, F, Bt
13	F 903	889	889	0	D, Sa
14	F 903	1.319	937	382	A, F, Bt
15	F 902	1.600	1.600	0	Sa, A, B, S
16	F 901	8.048	6.130	1.918	Bt, S
17	F 902	1.681	1.681	0	Si, F, Bt
18	F 902	631	476	155	
19	F 902	956	956	0	Bt
20	F 902	644	644	0	Si
21	F 902	3.349	2.136	1.213	Si, A, Bt
22	F 902	1.409	1.409	0	Si, Sa, A, B
23	F 902	433	433	0	
24	F 902	530	530	0	B
25	F 902	524	524	0	Bt
26	F 902	548	548	0	B
27	F 902	399	399	0	Bt
28	F 902	1.875	1.875	0	
29	F 902	912	912	0	Si, Bt
30	F 904	1.751	1.451	300	D, Bt
31	F 904	925	511	414	Bt
32	F 904	695	318	377	D, Bt
33	F 904	183	143	40	D, Bt
34	F 904	488	368	120	D
35	F 904	453	348	105	D
36	F 904	718	547	171	D
37	F 904	777	443	334	D, A, Bt
38	F 904	1.144	669	475	D, Sa
39	F 904	309	177	132	D
40	F 904	1.167	818	349	D, Bt
41	Evostate	772	772	0	Bt
42	Evostate	1.148	1.028	120	B
43	Evostate	665	609	56	Si, A, Bt
44	Evostate	1.220	1.220	0	Si, A, F, B
45	Evostate	1.115	945	170	D, Sa, Bt
46	Evostate	501	501	0	Si, Bt
47	9 H	738	593	145	D
48	Phönix	713	713	0	Sa
49	Phönix	800	490	310	

	Gesellschaft	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale [D]
50	Phönix	511	511	0	Bt
51	Phönix	615	509	106	Si, Sa, Bt
52	Phönix	2.066	2.066	0	Si, Sa, A, Bt
53	9 H	0	0	0	
54	F 902	5.136	3.151	1.985	Si, A, F, Bt
55	F 903	2.503	2.503	0	D, Bt
56	F 903	1.614	1.614	0	F
57	F 904	1.009	865	144	Si
58	Phönix	477	404	73	
59	F 903	1.256	1.256	0	D, F, Bt
60	F 904	509	509	0	D, Sa
61	F 904	548	548	0	
62	Phönix	1.029	1.029	0	D, Sa
63	Phönix	634	416	218	D, Sa, F
64	F 904	521	521	0	Sa, F
65	F 904	552	366	186	D, Sa, Bt
66	F 903	2.977	2.977	0	Sa, A, Bt
67	F 904	562	562	0	F, Bt
68	F 904	1.681	1.681	0	Si, Sa, F, B
69	F 904	1.202	1.142	60	F, B
70	Evostate	1.704	1.639	65	Si, Bt
71	Evostate	1.577	1.398	179	Si, A, B
72	Evostate	2.030	2.030	0	Sa, A, Bt
73	F 903	466	358	108	A, B
74	F 903	421	421	0	Bt
75	F 903	635	635	0	D, F, Bt
76	F 903	416	416	0	D, F
77	F 903	0	0	0	
78	F 903	918	918	0	Sa, F, Bt
79	F 903	376	376	0	F, Bt
80	F 903	1.674	1.592	82	D, Bt
81	F 903	1.797	1.797	0	Si, Sa, A, Bt
82	F 903	722	722	0	Si, Sa, A, Bt
83	F 903	1.627	1.627	0	Si, A, Bt
84	F 903	1.729	1.729	0	Si, Sa, A, Bt
85	F 903	3.376	3.376	0	Si, Sa, A, Bt
86	F 903	659	659	0	D, A, F, Bt
87	9 H	2.137	2.137	0	Si, Sa, Bt
88	F 902	2.043	0	2.043	Sa, A, B
89	F 901	3.561	3.561	0	F, Bt
90	F 901	2.653	2.493	160	Si, F, Bt
91	F 901	5.025	5.025	0	Si, F, Bt
Summe		139.195	122.474	16.721	

[A] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/Garagengrundstücke)

[B] Übergang von Nutzen und Lasten

[C] Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergemeinschaft)

[D] A = Aufzug, B = Balkone, Bt = teilweise Balkone, D = Denkmalschutz, F = Fassadendämmung, Ft = teilweise Fassadendämmung, Si = Stellplätze innen, Sa = Stellplätze außen, S = sozialer Wohnungsbau

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22
2	9 H	12105	Berlin	Blumenweg 1,2, 3
3	9 H2	10827	Berlin	Feurigstraße 13,14
4	9 H2	13359	Berlin	Grüntaler Straße 36/37
5	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158
6	9 H2	10557	Berlin	Lehrter Straße 47,48, Perleberger Straße 64,65,66
7	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39
8	9 H2	13347	Berlin	Seestraße 62,62 a, 63,63 a
9	9 H	12355	Berlin	Straße 604 Nr. 6

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
10	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97
11	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100
12	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24 a-c
13	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16
14	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35
15	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332,334
16	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134 -160, 160 a
17	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109 - 113 a
18	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23/Lange Straße 63
19	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3,5
20	F 902	58089	Hagen	Christian - Rohlfs - Straße 2
21	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127
22	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125
23	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3
24	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74
25	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78
26	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80
27	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1
28	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12,14
29	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4 A
30	F 904	06110	Halle	Beesener Straße 1
31	F 904	06110	Halle	Bertramstraße 20
32	F 904	06108	Halle	Leipziger Straße 20
33	F 904	06108	Halle	Leipziger Straße 28
34	F 904	06108	Halle	Leipziger Straße 29
35	F 904	06108	Halle	Leipziger Straße 34
36	F 904	06108	Halle	Leipziger Straße 46
37	F 904	06108	Halle	Leipziger Straße 50
38	F 904	06108	Halle	Leipziger Straße 75
39	F 904	06108	Halle	Leipziger Straße 80
40	F 904	06108	Halle	Rannische Straße 20
41	Evostate	22083	Hamburg	Käthnerort 57
42	Evostate	30165	Hannover	Franckestraße 1
43	Evostate	30173	Hannover	Hildesheimer Straße 127
44	Evostate	30449	Hannover	Klewergarten 3,3 a
45	Evostate	30177	Hannover	Podbielskistraße 142,144
46	Evostate	30455	Hannover	Siegfriedweg 10-12
47	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6
48	Phönix	24149	Kiel	Braunsberger Weg 2
49	Phönix	24159	Kiel	Friedrichsorter Straße 11
50	Phönix	24114	Kiel	Harmsstraße 62
51	Phönix	24143	Kiel	Johannesstraße 47
52	Phönix	24159	Kiel	Königstraße 2,4, 4 a
53	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max - Petermann - Platz 2-5
54	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max - Petermann - Platz 2-5
55	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4,6
56	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9,11,13
57	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8
58	Phönix	39124	Magdeburg	Ankerstraße 1 e
59	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44,46
60	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2
61	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1
62	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 17
63	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 25
64	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44,44 a-b
65	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144
66	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32
67	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18,20
68	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11
69	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44
70	Evostate	25421	Pinneberg	Wittekstraße 58-62

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
71	Evostate	25451	Quickborn	Dorotheenstraße 20
72	Evostate	25462	Rellingen	Eichenplatz 2-6
73	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27
74	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28
75	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72
76	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73
77	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18
78	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8 a
79	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9
80	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1,2, 3
82	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14
83	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18
84	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6
85	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
86	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50
87	9 H	14542	Werder	Am Weinberg 10-11
88	F 902	58300	Wetter	Kaiserstraße 85-89
89	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25
90	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7,7 a, 7 b, 9
91	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10

Summe

	Gesellschaft	Vermietungsstand gesamt [E]	Vermietungsstand Wohnen [E]	Vermietungsstand Gewerbe [E]	Leerstandsquote gesamt [E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten [F]
1	9 H	92,1%	92,1%	-	7,9%	-
2	9 H	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
3	9 H2	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
4	9 H2	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
5	F 901	86,4%	86,4%	-	13,6%	-
6	9 H2	97,2%	96,8%	100,0%	2,8%	0,0%
7	9 H	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%
8	9 H2	98,3%	98,3%	100,0%	1,7%	0,0%
9	9 H	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
10	F 903	95,9%	95,2%	100,0%	4,1%	0,0%
11	F 903	97,0%	96,9%	100,0%	3,0%	100,0%
12	F 903	88,3%	80,4%	97,0%	11,7%	1,5%
13	F 903	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
14	F 903	94,2%	91,8%	100,0%	5,8%	0,0%
15	F 902	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
16	F 901	92,9%	94,2%	88,6%	7,1%	0,0%
17	F 902	88,5%	88,5%	-	11,5%	-
18	F 902	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
19	F 902	95,1%	95,1%	-	4,9%	-
20	F 902	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
21	F 902	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	59,3%
22	F 902	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
23	F 902	52,2%	52,2%	-	47,8%	-
24	F 902	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
25	F 902	91,4%	91,4%	-	8,6%	-
26	F 902	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
27	F 902	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
28	F 902	94,2%	94,2%	-	5,8%	-
29	F 902	83,3%	83,3%	-	16,7%	-
30	F 904	77,9%	94,0%	0,0%	22,1%	-
31	F 904	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
32	F 904	58,0%	55,3%	60,2%	42,0%	100,0%
33	F 904	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
34	F 904	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
35	F 904	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
36	F 904	71,2%	81,5%	38,0%	28,8%	100,0%
37	F 904	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%

	Gesellschaft	Vermietungsstand gesamt [E]	Vermietungsstand Wohnen [E]	Vermietungsstand Gewerbe [E]	Leerstandsquote gesamt [E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten [F]
38	F 904	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
39	F 904	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
40	F 904	81,7%	100,0%	38,7%	18,3%	100,0%
41	Evostate	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
42	Evostate	92,6%	91,7%	100,0%	7,4%	100,0%
43	Evostate	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
44	Evostate	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
45	Evostate	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
46	Evostate	87,6%	87,6%	-	12,4%	-
47	9 H	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
48	Phönix	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
49	Phönix	84,4%	83,7%	85,5%	15,6%	100,0%
50	Phönix	90,0%	90,0%	-	10,0%	-
51	Phönix	91,7%	90,0%	100,0%	8,3%	100,0%
52	Phönix	96,2%	96,2%	-	3,8%	-
53	9 H	-	-	-	-	-
54	F 902	86,4%	93,1%	75,8%	13,6%	8,1%
55	F 903	96,8%	96,8%	-	3,2%	-
56	F 903	97,2%	97,2%	-	2,8%	-
57	F 904	73,4%	69,0%	100,0%	26,6%	100,0%
58	Phönix	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%
59	F 903	92,6%	92,6%	-	7,4%	-
60	F 904	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
61	F 904	76,6%	76,6%	-	23,4%	-
62	Phönix	85,4%	85,4%	-	14,6%	-
63	Phönix	78,2%	100,0%	36,7%	21,8%	100,0%
64	F 904	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
65	F 904	92,8%	100,0%	78,5%	7,2%	44,4%
66	F 903	88,0%	88,0%	-	12,0%	-
67	F 904	91,5%	91,5%	-	8,5%	-
68	F 904	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
69	F 904	95,0%	100,0%	0,0%	5,0%	-
70	Evostate	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
71	Evostate	84,3%	95,1%	0,0%	15,7%	-
72	Evostate	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
73	F 903	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
74	F 903	89,3%	89,3%	-	10,7%	-
75	F 903	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
76	F 903	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
77	F 903	-	-	-	-	-
78	F 903	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
79	F 903	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
80	F 903	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
81	F 903	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
82	F 903	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
83	F 903	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
84	F 903	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
85	F 903	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
86	F 903	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
87	9 H	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
88	F 902	100,0%	-	100,0%	0,0%	95,0%
89	F 901	95,6%	95,6%	-	4,4%	-
90	F 901	97,9%	97,8%	100,0%	2,1%	100,0%
91	F 901	92,6%	92,6%	-	7,4%	-
Summe		94,6%	95,5%	88,0%	5,4%	39,0%

	Gesellschaft	Mietverträge mit Festlaufzeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR [G]	gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
1	9 H	-	-	452	544
2	9 H	-	-	187	243
3	9 H2	-	-	218	264

	Gesellschaft	Mietverträge mit Festlaufzeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR [G]	gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
4	9 H2	-	-	125	142
5	F 901	-	-	52	62
6	9 H2	100,0%	3,07	424	523
7	9 H	100,0%	0,89	165	195
8	9 H2	100,0%	5,92	565	634
9	9 H	-	-	40	46
10	F 903	100,0%	1,00	71	97
11	F 903	0,0%	-	130	145
12	F 903	98,5%	3,69	564	672
13	F 903	-	-	70	87
14	F 903	100,0%	1,53	98	110
15	F 902	-	-	119	138
16	F 901	100,0%	1,81	554	683
17	F 902	-	-	101	121
18	F 902	0,0%	-	34	42
19	F 902	-	-	44	57
20	F 902	-	-	32	39
21	F 902	40,7%	1,00	148	169
22	F 902	-	-	78	88
23	F 902	-	-	11	26
24	F 902	-	-	38	38
25	F 902	-	-	24	31
26	F 902	-	-	39	39
27	F 902	-	-	26	26
28	F 902	-	-	68	112
29	F 902	-	-	39	55
30	F 904	-	-	79	119
31	F 904	0,0%	-	51	59
32	F 904	0,0%	-	90	116
33	F 904	0,0%	-	19	20
34	F 904	0,0%	-	35	42
35	F 904	0,0%	-	42	40
36	F 904	0,0%	0,08	31	53
37	F 904	0,0%	-	43	52
38	F 904	0,0%	-	76	88
39	F 904	0,0%	-	19	26
40	F 904	0,0%	-	65	93
41	Evostate	-	-	82	93
42	Evostate	0,0%	-	75	91
43	Evostate	0,0%	-	56	60
44	Evostate	-	-	101	111
45	Evostate	0,0%	-	87	92
46	Evostate	-	-	36	44
47	9 H	0,0%	-	76	81
48	Phönix	-	-	60	62
49	Phönix	0,0%	-	64	76
50	Phönix	-	-	42	49
51	Phönix	0,0%	-	54	69
52	Phönix	-	-	181	213
53	9 H	-	-	0	0
54	F 902	91,9%	2,18	390	467
55	F 903	-	-	161	188
56	F 903	-	-	93	102
57	F 904	0,0%	-	45	68
58	Phönix	100,0%	0,50	31	33
59	F 903	-	-	79	90
60	F 904	-	-	32	35
61	F 904	-	-	24	33
62	Phönix	-	-	62	76
63	Phönix	0,0%	-	39	51

	Gesellschaft	Mietverträge mit Festlaufzeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR [G]	gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
64	F 904	-	-	35	35
65	F 904	55,6%	0,16	36	41
66	F 903	-	-	215	249
67	F 904	-	-	34	37
68	F 904	-	-	113	116
69	F 904	-	-	73	79
70	Evostate	0,0%	-	163	196
71	Evostate	-	-	127	153
72	Evostate	-	-	209	236
73	F 903	0,0%	-	43	47
74	F 903	-	-	38	43
75	F 903	-	-	60	65
76	F 903	-	-	37	42
77	F 903	-	-	0	0
78	F 903	-	-	93	99
79	F 903	-	-	39	41
80	F 903	0,0%	-	149	169
81	F 903	-	-	173	181
82	F 903	-	-	70	74
83	F 903	-	-	159	166
84	F 903	-	-	169	178
85	F 903	-	-	326	342
86	F 903	-	-	68	69
87	9 H	-	-	186	208
88	F 902	5,0%	1,00	155	160
89	F 901	-	-	225	267
90	F 901	0,0%	-	182	211
91	F 901	-	-	305	382
Summe		61,0%	2,33	10.420	12.210

	Gesellschaft	Nutzungsentgeltausfallquote H	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR [I]	Fremdfinanzierungsquote [J]
1	9 H	8,7%	10.300	49,5%
2	9 H	0,0%	5.070	0,0%
3	9 H2	0,8%	5.220	0,0%
4	9 H2	1,0%	3.010	0,0%
5	F 901	14,3%	1.340	44,3%
6	9 H2	3,4%	9.720	0,0%
7	9 H	0,0%	4.120	0,0%
8	9 H2	4,3%	13.600	0,0%
9	9 H	0,0%	970	0,0%
10	F 903	5,6%	1.810	29,3%
11	F 903	3,3%	2.790	35,8%
12	F 903	8,9%	10.600	53,5%
13	F 903	0,0%	1.360	46,3%
14	F 903	5,8%	1.730	71,3%
15	F 902	0,0%	2.370	51,9%
16	F 901	8,0%	8.010	55,0%
17	F 902	11,9%	1.350	62,2%
18	F 902	0,0%	500	55,1%
19	F 902	6,0%	570	73,1%
20	F 902	0,0%	420	66,8%
21	F 902	1,3%	1.670	87,5%
22	F 902	2,5%	900	68,3%
23	F 902	52,9%	220	87,5%
24	F 902	0,0%	480	48,2%
25	F 902	9,9%	320	71,5%
26	F 902	0,0%	460	51,9%
27	F 902	0,0%	290	70,0%
28	F 902	8,8%	1.040	78,7%
29	F 902	19,5%	560	71,1%

	Gesellschaft	Nutzungsentgeltausfallquote H	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR [I]	Fremdfinanzierungsquote [J]
30	F 904	20,7%	1.200	100,8%
31	F 904	0,0%	620	103,0%
32	F 904	19,7%	1.460	32,9%
33	F 904	0,0%	190	66,6%
34	F 904	0,0%	480	70,3%
35	F 904	0,0%	510	61,4%
36	F 904	31,6%	570	87,1%
37	F 904	0,0%	550	97,6%
38	F 904	0,1%	990	79,8%
39	F 904	0,0%	250	106,1%
40	F 904	21,7%	1.090	73,9%
41	Evostate	0,0%	1.850	42,5%
42	Evostate	8,6%	1.240	94,3%
43	Evostate	0,0%	930	72,9%
44	Evostate	0,0%	1.800	69,0%
45	Evostate	0,0%	1.420	80,8%
46	Evostate	12,6%	770	66,2%
47	9 H	0,0%	1.310	51,9%
48	Phönix	0,0%	1.000	68,9%
49	Phönix	15,5%	1.200	64,3%
50	Phönix	10,5%	810	60,9%
51	Phönix	16,5%	1.060	56,0%
52	Phönix	6,3%	3.530	56,5%
53	9 H	0,0%	283	0,0%
54	F 902	13,3%	5.710	56,0%
55	F 903	3,6%	2.650	45,3%
56	F 903	3,0%	1.460	44,5%
57	F 904	29,1%	830	71,3%
58	Phönix	0,0%	370	79,2%
59	F 903	7,9%	1.300	46,2%
60	F 904	3,6%	350	84,6%
61	F 904	24,0%	380	82,8%
62	Phönix	15,3%	1.090	59,3%
63	Phönix	23,5%	690	59,5%
64	F 904	0,0%	430	75,7%
65	F 904	9,3%	520	61,9%
66	F 903	12,7%	3.350	58,2%
67	F 904	8,5%	470	72,9%
68	F 904	0,0%	1.540	66,5%
69	F 904	4,2%	1.040	70,5%
70	Evostate	4,8%	2.890	60,9%
71	Evostate	14,2%	2.340	68,6%
72	Evostate	2,0%	3.780	54,7%
73	F 903	0,0%	760	53,9%
74	F 903	10,8%	700	52,6%
75	F 903	0,0%	1.050	53,0%
76	F 903	0,0%	680	53,7%
77	F 903	0,0%	10	0,0%
78	F 903	0,0%	1.650	48,8%
79	F 903	0,0%	680	48,4%
80	F 903	0,0%	2.950	49,8%
81	F 903	0,3%	2.830	55,8%
82	F 903	1,8%	1.170	54,1%
83	F 903	0,3%	2.640	54,1%
84	F 903	0,3%	2.760	55,0%
85	F 903	0,0%	5.530	53,6%
86	F 903	0,0%	1.190	48,6%
87	9 H	0,3%	3.750	58,7%
88	F 902	1,4%	1.940	45,9%
89	F 901	5,0%	3.340	43,6%

	Gesellschaft	Nutzungsentgeltausfallquote H	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR [I]	Fremdfinanzierungsquote [J]
90	F 901	2,2%	2.450	44,3%
91	F 901	8,5%	4.540	45,3%
Summe		5,8%	187.723	43,9%

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

[F] Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten: Angabe in Jahren und nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel unbefristete Laufzeit

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

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

[I] Bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes; Zeile 53: Bei dem angegebenen Wert handelt es sich um den handelsrechtlichen Buchwert.

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

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158
3	9 H2 [L]	Diverse	Berlin	Diverse
4	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39
5	9 H	12105	Berlin	Blumenweg 1,2, 3
6	9 H	12355	Berlin	Straße 604 Nr. 6
7	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97
8	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100
9	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24 a-c
10	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16
11	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35
12	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332,334
13	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134 - 160, 160 a
14	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113 a
15	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3,5
16	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2
17	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127
18	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125
19	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3
20	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23/Lange Straße 63
21	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74
22	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78
23	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80
24	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1
25	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4 A
26	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12,14
27	F 904	06110	Halle	Beesener Straße 1
28	F 904	06110	Halle	Bertramstraße 20
29	F 904	06108	Halle	Leipziger Straße 20
30	F 904	06108	Halle	Leipziger Straße 28
31	F 904	06108	Halle	Leipziger Straße 29
32	F 904	06108	Halle	Leipziger Straße 34
33	F 904	06108	Halle	Leipziger Straße 46
34	F 904	06108	Halle	Leipziger Straße 50
35	F 904	06108	Halle	Leipziger Straße 75
36	F 904	06108	Halle	Leipziger Straße 80
37	F 904	06108	Halle	Rannische Straße 20
38	Evostate [L]	22083	Hamburg	Käthnerort 57
39	Evostate [L]	Diverse	Hannover	Diverse
40	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6
41	Phönix [L]	Diverse	Kiel	Diverse
42	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5
43	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4,6
44	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9,11,13
45	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8
46	Phönix	39124	Magdeburg	Ankerstraße 1 e
47	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44,46

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
48	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1
49	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44,44 a-b
50	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18,20
51	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2
52	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 17
53	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 25
54	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144
55	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32
56	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11
57	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44
58	Evostate [L]	25421	Pinneberg	Wittekstraße 58-62
59	Evostate [L]	25451	Quickborn	Dorotheenstraße 20
60	Evostate [L]	25462	Rellingen	Eichenplatz 2-6
61	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27
62	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28
63	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72
64	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73
65	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9
66	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8 a
67	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1,2, 3
68	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14
69	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15,16,17,18
70	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4,5, 6
71	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
72	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3
73	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50
74	9 H	14542	Werder	Am Weinberg 10-11
75	F 902	58300	Wetter	Kaiserstraße 85-89
76	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstr. 8-14, Gerdastraße 13-25
77	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7,7 a, 7 b, 9
78	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10
	Summe			

	Gesellschaft	Kaufpreis (Grund/Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR
1	9 H	8.470	566	508	1.074
2	F 901	975	67	60	127
3	9 H2 [L]	0	0	0	0
4	9 H	3.040	205	185	390
5	9 H	3.248	215	196	411
6	9 H	774	52	48	100
7	F 903	1.345	89	82	171
8	F 903	2.452	163	148	311
9	F 903	9.900	410	549	959
10	F 903	1.050	45	64	109
11	F 903	1.600	66	92	158
12	F 902	2.050	153	124	277
13	F 901	7.250	530	415	945
14	F 902	1.400	103	85	188
15	F 902	477	45	30	75
16	F 902	366	34	23	57
17	F 902	1.432	136	84	220
18	F 902	1.033	98	64	162
19	F 902	300	28	19	47
20	F 902	439	42	27	69
21	F 902	497	47	31	78
22	F 902	379	36	23	59
23	F 902	515	49	32	81
24	F 902	320	30	20	50
25	F 902	614	58	38	96

	Gesellschaft	Kaufpreis (Grund/Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR
26	F 902	946	90	59	149
27	F 904	1.780	98	107	205
28	F 904	920	51	52	103
29	F 904	1.430	79	80	159
30	F 904	270	15	16	31
31	F 904	560	31	33	64
32	F 904	590	33	35	68
33	F 904	520	29	31	60
34	F 904	550	30	32	62
35	F 904	990	55	57	112
36	F 904	320	18	18	36
37	F 904	1.170	64	69	133
38	Evostate [L]	0	0	0	0
39	Evostate [L]	0	0	0	0
40	9 H	1.180	70	68	138
41	Phönix [L]	0	0	0	0
42	F 902	5.031	384	311	695
43	F 903	2.412	102	146	248
44	F 903	1.220	57	74	131
45	F 904	940	52	59	111
46	Phönix	450	22	27	49
47	F 903	1.077	62	66	128
48	F 904	420	23	26	49
49	F 904	510	28	32	60
50	F 904	575	35	36	71
51	F 904	510	28	32	60
52	Phönix	1.290	65	77	142
53	Phönix	830	42	49	91
54	F 904	570	31	36	67
55	F 903	3.220	191	197	388
56	F 904	1.774	108	107	215
57	F 904	1.231	72	78	150
58	Evostate [L]	0	0	0	0
59	Evostate [L]	0	0	0	0
60	Evostate [L]	0	0	0	0
61	F 903	600	33	38	71
62	F 903	600	33	38	71
63	F 903	900	49	55	104
64	F 903	600	33	38	71
65	F 903	581	31	36	67
66	F 903	1.419	77	86	163
67	F 903	2.700	147	162	309
68	F 903	1.085	59	65	124
69	F 903	2.445	133	147	280
70	F 903	2.598	141	156	297
71	F 903	5.072	276	304	580
72	F 903	2.400	130	145	275
73	F 903	1.000	54	61	115
74	9 H	3.400	251	202	453
75	F 902	2.207	209	122	331
76	F 901	2.790	199	168	367
77	F 901	2.050	146	124	270
78	F 901	3.760	269	227	496
	Summe	119.474	7.502	7.131	14.633

	Gesellschaft	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten [K]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
1	9 H	12,7%	36	9	358	269

	Gesellschaft	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten [K]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
2	F 901	13,0%	103	74	15	91
3	9 H2 [L]	0,0%	0	0	0	0
4	9 H	12,8%	36	12	130	130
5	9 H	12,6%	36	12	138	138
6	9 H	12,9%	36	12	33	33
7	F 903	12,7%	98	74	21	129
8	F 903	12,7%	98	74	38	235
9	F 903	9,7%	95	74	121	746
10	F 903	10,4%	99	74	13	82
11	F 903	9,9%	95	74	20	123
12	F 902	13,5%	99	74	34	207
13	F 901	13,0%	100	74	114	701
14	F 902	13,4%	99	74	23	140
15	F 902	15,7%	86	74	11	64
16	F 902	15,6%	86	74	8	49
17	F 902	15,4%	86	74	31	189
18	F 902	15,7%	86	74	23	139
19	F 902	15,7%	86	74	7	40
20	F 902	15,7%	86	74	10	59
21	F 902	15,7%	86	74	11	67
22	F 902	15,6%	86	74	8	51
23	F 902	15,7%	86	74	11	70
24	F 902	15,6%	86	74	7	43
25	F 902	15,6%	86	74	13	83
26	F 902	15,8%	86	74	21	128
27	F 904	11,5%	90	74	27	169
28	F 904	11,2%	90	74	14	85
29	F 904	11,1%	90	74	21	131
30	F 904	11,5%	90	74	4	26
31	F 904	11,4%	90	74	8	53
32	F 904	11,5%	90	74	9	56
33	F 904	11,5%	90	74	8	49
34	F 904	11,3%	90	74	8	51
35	F 904	11,3%	90	74	15	92
36	F 904	11,3%	90	74	5	30
37	F 904	11,4%	90	74	18	109
38	Evostate [L]	0,0%	0	0	0	0
39	Evostate [L]	0,0%	0	0	0	0
40	9 H	11,7%	36	15	46	57
41	Phönix [L]	0,0%	0	0	0	0
42	F 902	13,8%	99	74	84	520
43	F 903	10,3%	98	74	30	187
44	F 903	10,7%	101	74	16	96
45	F 904	11,8%	80	74	8	102
46	Phönix	10,9%	86	80	3	46
47	F 903	11,9%	98	74	16	96
48	F 904	11,7%	80	74	4	46
49	F 904	11,8%	80	74	5	56
50	F 904	12,3%	88	74	9	59
51	F 904	11,8%	80	74	5	55
52	Phönix	11,0%	86	80	10	132
53	Phönix	11,0%	86	80	6	85
54	F 904	11,8%	80	74	5	62
55	F 903	12,0%	92	74	51	312
56	F 904	12,1%	88	74	29	181
57	F 904	12,2%	88	74	20	126
58	Evostate [L]	0,0%	0	0	0	0
59	Evostate [L]	0,0%	0	0	0	0

	Gesellschaft	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten [K]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
60	Evostate [L]	0,0%	0	0	0	0
61	F 903	11,8%	101	74	8	51
62	F 903	11,8%	101	74	8	51
63	F 903	11,6%	101	74	12	76
64	F 903	11,8%	101	74	8	51
65	F 903	11,5%	101	74	8	49
66	F 903	11,5%	101	74	19	119
67	F 903	11,4%	101	74	37	226
68	F 903	11,4%	101	74	15	91
69	F 903	11,5%	101	74	33	205
70	F 903	11,4%	101	74	35	218
71	F 903	11,4%	101	74	69	425
72	F 903	11,5%	101	74	33	202
73	F 903	11,5%	101	74	14	85
74	9 H	13,3%	36	19	151	239
75	F 902	15,0%	86	74	46	285
76	F 901	13,2%	102	74	43	267
77	F 901	13,2%	102	74	32	196
78	F 901	13,2%	102	74	58	360
	Summe	12,2%			2.332	10.271

[K] Nutzungsdauer = 3 Jahre für Handelsobjekte und 10 Jahre für Bestandsobjekte, maximal bis zum geplanten Laufzeitende des AIF (29.02.2024)
[L] Zeilen 3,38-39,41,58-60: Der Erwerb der vier Berlin-Objekte der 9 H2, der fünf Kiel-Objekte der Phönix sowie alle Objekte der Evostate erfolgten als Gesellschaftsanteilskauf. Die Anschaffungsnebenkosten sind im Abschnitt I.C.3.a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ab Seite 7 erläutert.

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8
2	Phönix	39124	Magdeburg	Ankerstraße 1 e
3	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1
4	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44,44 a-b
5	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2
6	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 17
7	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 25
8	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144
Summe				

	Gesellschaft	Art des Grundstückes [3]	Anzahl der Einheiten Wohnen	Anzahl der Einheiten Gewerbe	Anzahl der Einheiten gesamt
1	F 904	W	14	1	15
2	Phönix	W	7	1	8
3	F 904	W	8	0	8
4	F 904	W	10	0	10
5	F 904	W	10	0	10
6	Phönix	W	11	0	11
7	Phönix	M	6	2	8
8	F 904	M	6	3	9
Summe			72	7	79

	Gesellschaft	Kaufpreis in TEUR	Geplanter Erhaltungsaufwand/Risikorücklage in TEUR	Voraussichtliche Gesamtinvestitionssumm in TEUR	Verkehrswert in TEUR [4]	Kaufdatum [5]
1	F 904	940	125	1.065	949	01.07.2017
2	Phönix	450	48	498	452	01.07.2017
3	F 904	420	108	528	424	01.07.2017
4	F 904	510	73	583	514	01.07.2017
5	F 904	510	61	571	510	01.07.2017
6	Phönix	1.290	63	1.353	1.300	01.07.2017
7	Phönix	830	90	920	831	01.07.2017
8	F 904	570	53	623	569	01.07.2017

Gesellschaft	Kaufpreis in TEUR	Geplanter Erhaltungsaufwand/Risikorücklage in TEUR	Voraussichtliche Gesamtinvestitionssumm in TEUR	Verkehrswert in TEUR [4]	Kaufdatum [5]
Summe	5.520	621	6.141	5.549	

Die im Berichtsjahr angekauften Immobilien wurden im Paket erworben. Es handelt sich dabei um die Reinvestition von im Zuge der Handelstätigkeit durch Verkäufe im Jahr 2016 freigewordenem Investitionskapital. Die in die Immobilien-Gesellschaft F 904 angekauften Objekte sind für die Bestandshaltung und die von der Phönix erworbenen Objekte für den Immobilienhandel vorgesehen. Alle vorgenannten Transaktionen wurden durch die ZBI Immobilien AG, einer Schwestergesellschaft der ZBI Fondsmanagement AG, abgewickelt.

Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr für folgende Handelsobjekte Kaufverträge abgeschlossen, deren Besitzübergang im Folgejahr liegen wird:

Mit Beurkundung des Kaufvertrages im Dezember 2017 wurde von der Beteiligungsgesellschaft 9 H das Objektpaket in Nürnberg, Gibitzenhofstraße u. a./Fürth, Johannisstraße u. a. zu einem Kaufpreis von 15.500 TEUR angekauft. Es handelt sich hierbei um 109 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten, deren Besitzübergang zum 01.03.2018 erfolgt ist.

Ebenfalls im Dezember 2017 wurde der Kaufvertrag für das Objektpaket Köln, Raderberggürtel 11, Zonserstraße 43 u. a. beurkundet. Damit wurden durch die Beteiligungsgesellschaft

9 H zu einem Kaufpreis von 10.170 TEUR 88 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit erworben. Der Besitzübergang ist im Frühjahr 2018 geplant.

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

Mit Kaufvertrag vom 09.11.2017 wurden die Gesellschaftsanteile des ZBI Professional 9 an der Handelsgesellschaft 9 H2 (94%) im Rahmen eines Share-Deals zum 01.01.2018 zu einem Kaufpreis von 22.293 TEUR veräußert. Die 9 H2 war Eigentümerin von vier Objekten in Berlin mit 190 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten. Der im Kaufvertrag angesetzte Wert für die Immobilien beträgt 32.375 TEUR. Das geplante Ergebnis für den ZBI Professional 9 aus diesem Handelsgeschäft liegt bei 7.500 TEUR (vor Steuern).

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

7. 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 keine Geschäfte abgeschlossen, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben.

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

Jahr	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Umlaufende Anteile	106.967	106.967	76.452	7.304
Anteilswert in Euro	870,13	870,18	785,07	122,72

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

c) Gesamtkostenquote nach § 101 Absatz 2 Nummer 1 KAGB

Die Gesamtkostenquote beträgt 2,4% (Vorjahr 2,4%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten im Sinne von Artikel 10 Absatz 2 b) der Verordnung (EU) Nr. 583/2010 (das heißt ohne Initial-, Transaktions- und Kreditkosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

d) Angaben zu Pauschalvergütungen nach § 101 Absatz 2 Nummer 2 KAGB Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalvergütungen im Sinne des § 101 Absatz 2 Nummer 2 KAGB gewährt.

Außerdem ist keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung oder zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 0,0%).

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

Der KVG flossen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Fondsvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu. Die KVG gewährte aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung im Berichtsjahr keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen.

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

Beim Erwerb von Kommanditanteilen an der Gesellschaft war ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 5% der gezeichneten Einlagen zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

g) 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 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.

8. Sonstige Angaben

a) Ergebnisverteilung

Gemäß § 13 des Gesellschaftsvertrages werden Verluste im Verhältnis der Kapitalkonten I (Kommanditeinlagen ohne Agio) auf alle Kommanditisten 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 kumuliert eine identische Relation zwischen Nominaleinlage und Verlustzuweisung ergibt.

Ein Gewinn wird solange im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt, bis ihnen Gewinne in Höhe der anfänglich verteilten Verluste zugewiesen wurden.

Ein Restgewinn wird im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt, bis jeder Anleger Gewinne in Höhe einer ab dem vierten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten beginnenden nachläufigen Verzinsung auf den Kapitalkonten I (Kommanditkapital) und II (Agio) zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten Kapitals erhalten hat. Der Zinssatz beträgt bis 31.12.2015 4% p.a. und ab dem 01.01.2016 6,5% p.a.

Haben die Anleger die vorgenannte Gewinnzuteilung erhalten, wird der verbleibende Restgewinn zu mindestens 50% im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Anleger verteilt und bis zu 50% der Fondsverwaltung zugewiesen. Diese erfolgsabhängige Vergütung der Fondsverwaltung beträgt jedoch insgesamt höchstens 5% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft während der Fondslaufzeit.

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

Über Entnahmen entscheidet die Fondsverwaltung. Gemäß § 9 der Anlagebedingungen soll verfügbare Liquidität an die Gesellschafter 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 KVG.

Der AIF leistet seine Auszahlungen zum 31.03., 31.07. und 30.11. eines jeden Jahres. Prognostiziert sind Auszahlungen in Höhe von 2% p.a. (bis 31.12.2014) von 3% p.a. (ab 01.01.2015), von 4% p.a. (ab 01.01.2016) und von 5% p.a. (ab 01.01.2022) jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital zuzüglich Agio. Für das Jahr 2014 waren die Auszahlungsvoraussetzungen nicht gegeben, so dass erst ab 2015 Auszahlungen an Anleger erfolgten.

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgten zu den Auszahlungsterminen prognosegemäß 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	2015-2016 in Euro	2017 in Euro	Gesamt in Euro
Betrag in Euro	3.622.275,81	4.482.916,98	8.105.192,79

(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	2015-2016 in Euro	2017 in Euro	Gesamt in Euro
Kapitalertragsteuer	19.749,45	0,00	19.749,45
Solidaritätszuschlag	1.086,16	0,00	1.086,16
Gesamt in Euro	20.835,61	0,00	20.835,61

(3) Übersicht Entnahmen/anrechenbare Steuern

Die bisherigen Entnahmen und die anrechenbaren Steuern stellen sich ausgedrückt in % der Kommanditeinlage inklusive des Agios, wie folgt dar:

Jahr	2015-2016 in %	2017 in %	Gesamt in %
Entnahmen	7,0	4,0	11,0
Anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0
Gesamt	7,0	4,0	11,0

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 aufgrund 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. Aufgrund 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

Für den AIF hat noch keine Betriebsprüfung stattgefunden.

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. Beim ZBI Professional 8 läuft derzeit die Prüfung der Geschäftsjahre 2012-2015.

(3) Erbschaft- und Schenkungsteuer

Übertragungsvorgänge im Wege der Schenkung oder Erbschaft unterliegen der Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer, 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@zbi-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@zbi-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

Der Anlegerausschuss wurde durch die Gesellschafterversammlung am 24.09.2015 gewählt. Die Amtszeit des Anlegerausschusses begann mit der Annahme der Wahl und endet am dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Die Neuwahl ist im Jahr 2018 vorgesehen.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Alfred Schmidt (Vorsitzender des Anlegerausschusses)	
Neuzenlache 63	Tel.: 01 76 57 75 85 28
68519 Viernheim	E-Mail: alfred.schmidt@t-systems.com
Herr Dr. Dirk Becker	
Georg-Dehio-Weg 10	Tel.: 0 55 1 - 44 166 oder 01 71 64 62 376
37075 Göttingen	E-Mail: dirk-b@gmx.de
Herr Holger Lies	
Mozartstraße 42	Tel.: 01 72 72 16 852
64646 Heppenheim	E-Mail: holger@lies-heppenheim.de
Herr Bernd Müller	
Hagelkreuzstraße 15	Tel.: 0 21 03 - 33 42 59
40721 Hilden	E-Mail: pi.em@t-online.de
Herr Detlev Wurzler	
Buchwalder Straße 14 a	Tel.: 0 35 73 - 79 84 79 oder 01 76 23 20 96 66
01968 Senftenberg	E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2017 im Rahmen von zwei Sitzungen (am 22.03.2017 und am 14.09.2017) über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 27.04.2018

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 9 ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und an einem Immobilienhandelskonzept. Bei der Beteiligung handelt es sich um eine Treuhandbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Der Gesellschaftsvertrag wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung am 12.10.2017 hinsichtlich des § 18 Absatz 1 (Dauer der Gesellschaft) an den Wortlaut der Anlagebedingungen angepasst. Die Gesellschafter wurden durch das mit Schreiben vom 12.01.2018 versandte Protokoll der Gesellschafterversammlung informiert. Der aktuelle Gesellschaftsvertrag ist im Anlegerportal zum Download verfügbar.

Es gilt der mit der Änderung durch die Komplementärin und die Treuhandkommanditistin am 24.10.2017 unterschriebene

Gesellschaftsvertrag in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 18.08.2014 in Kraft getreten sind.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase/Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF begann am 06.11.2014 und endete am 29.02.2016.

Die Dauer der Gesellschaft ist festgelegt auf acht Jahre. Sie beginnt mit dem Ablauf des letzten Tages der Zeichnungsfrist zu laufen. Sie wird nach Ablauf dieser festgesetzten Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Fondsverwaltung macht von dem ihr eingeräumten Recht Gebrauch, die Laufzeit zwei Mal um jeweils ein Jahr zu verkürzen.

d) Gesellschafter und Gesellschaftskapital

		Kapital per 31.12.2017 in Euro
Komplementärin	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 2.206 Treuhandverträgen	106.957.000
Summe		106.967.000

Die Zeichnungssumme inklusive Agio beträgt 112.315 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 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 Anlagegrundsätzen 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 oder der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 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 werden 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 Wertschöpfungspotenziale 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 einer laufenden 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 10.07.2015 und Nachtrag Nummer 1 vom 10.01.2018 mit der Verwaltung des AIF als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF sind dem Geschäftsbesorgungsvertrag beigetreten.

Mit v.g. Nachtrag Nr. 1 wurde die durch die Neufassung des § 4 Nr. 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 Henkestraße 10,91054 Erlangen. 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 07.11.2014 und 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 administrativer 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
15.07.2015	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	15.07.2015
11.09.2015	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	11.09.2015
12.11.2015	Laufendes Management von Darlehensverträgen [6]	12.11.2015
11.01.2016	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	01.01.2015

(6) Vergütungen

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

Nr. [7]	Vergütungen	Höhe [8]	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung (Bewirtschaftungsphase)	1,58%	Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag an Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals
2	Nebenkosten und Aufwendungen (Erstattung auf Einzelabrechnungsbasis)	bis zu 0,92%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	Fondsverwaltung (Liquidationsphase)	4,00%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage

Nr.	Vergütungen	Höhe [8]	Bemessungsgrundlage
7			
4	erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (4% p.a. bis 31.12.2015 und 6,5% p.a. ab 01.01.2016) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 5% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.

[6] Kostenträger ist die KVG

[7] Begrenzung der Gebühren zusammen mit den Vergütungen der Komplementärin und Treuhandkommanditistin durch § 8 Absatz 1 der Anlagebedingungen auf maximal 2,53% p.a. (in der Liquidationsphase auf maximal 4,03% p.a.) der Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag an die Anleger geleistete Auszahlungen, maximal 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Kostenträger Gebühren: Fondsgesellschaft

[8] Bis 31.12.2017 jeweils inklusive gesetzliche Umsatzsteuer. Ab dem 01.01.2018 sind die Leistungen durch die Neufassung des § 4 Nr. 8h UStG umsatzsteuerfrei abzurechnen. Die Vergütungssätze reduzieren sich dadurch um den inkludierten Umsatzsteueranteil in Höhe von 19%.

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.

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 ab Seite 40 unter II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

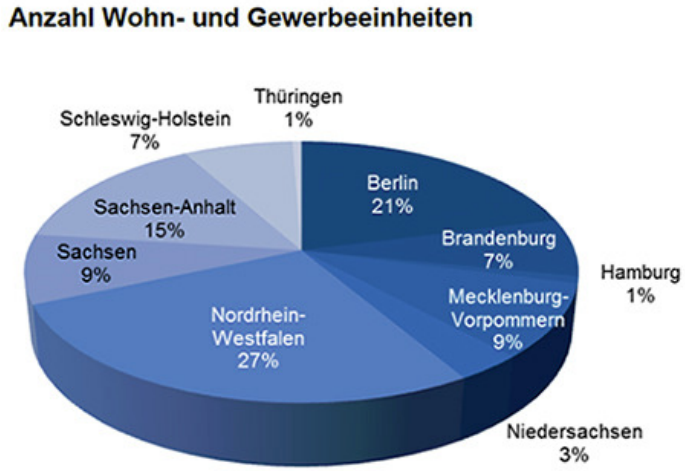
Der AIF ist an acht Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 1.974 Mieteinheiten (davon 1.850 Wohnungen und 124 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 139.195 m^2 (davon 122.474 m^2 Wohnfläche und 16.721 m^2 Gewerbefläche) halten.

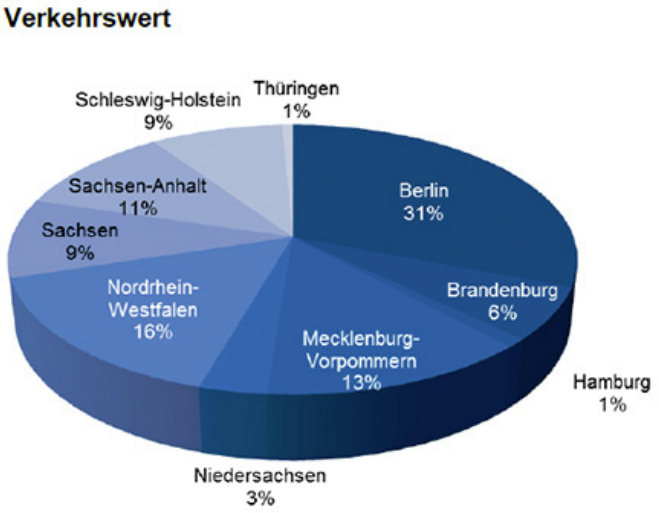
Die folgende Übersicht zeigt für das Portfolio den Verkehrswert zum Berichtsstichtag, den gezahlten Kaufpreis, sowie den Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt) und den entwickelten Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete zum Berichtsstichtag)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

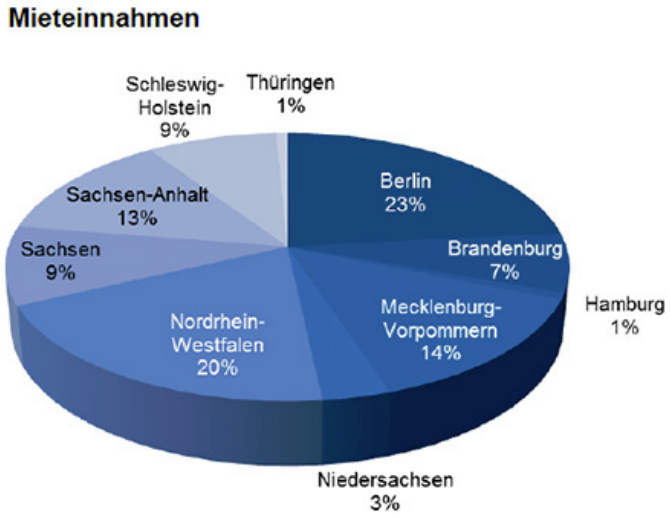
Bundesland	Verkehrswert in TEUR 31.12.2017	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis/Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis/Miete 31.12.2017
Berlin	57.950	42.554	18,34	17,51
Brandenburg	11.760	10.650	16,44	14,38
Hamburg	1.850	1.600	22,22	19,59
Mecklenburg-Vorpommern	24.600	22.000	15,78	15,45
Niedersachsen	6.160	6.370	17,75	17,92
Nordrhein-Westfalen	29.413	27.224	13,24	13,23
Sachsen	17.800	16.182	16,05	16,42
Sachsen-Anhalt	20.270	22.497	15,06	16,45
Schleswig-Holstein	16.610	16.030	17,42	17,81
Thüringen	1.310	1.180	15,53	15,46
Summe AIF	187.723	166.288	16,07	15,96
davon Bestandsobjekte	103.600	97.047	14,88	14,91
davon Handelsobjekte	84.123	69.241	18,10	17,71

Der Rückgang der stichtagsbezogenen Verkehrswerte in den Bundesländern Niedersachsen und Sachsen-Anhalt resultiert hauptsächlich aus geringeren Vermietungsständen zum Zeitpunkt der Bewertung. Betroffen hiervon ist der Objektbestand der Evostate in Hannover und auch Objekte der F 904 und der Phönix in Magdeburg. Darüber hinaus werden in den Objekten der F 904 in Halle derzeit geringere Mieten als geplant erzielt, was ebenfalls Einfluss auf die Bewertung zum Stichtag hatte.

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

Zu dem im Dezember 2016 abgeschlossenen Kaufvertrag erfolgte im Juli 2017 der Besitzübergang für das Objektpaket in Magdeburg, Halberstädter Chaussee 44 u. a. Hier wurden vom Voreigentümer vor Übernahme in den Bestand 2 Wohnungen zusammengelegt, so dass 72 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten erworben wurden. Hiervon sind 48 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten für die Bestandshaltung und 24 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten für die Handelstätigkeit vorgesehen. Infolge des Umbaus von Gewerbeeinheiten in Wohnungen im Objekt Dresden, Kesselsdorfer Straße 24 reduzierte sich der Bestand um 3 Einheiten. Im Objekt Falkensee, Spandauer Straße erhöhte sich der Bestand durch entsprechende Umbaumaßnahmen um 4 Einheiten. Darüber hinaus reduzierte sich das Portfolio um weitere 2 Einheiten infolge von Stammdatenkorrekturen im Objekt Berlin, Blumenstraße (35 von 37 Einheiten im Teileigentum erworben).

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	1.224	94	1.318	1.265	+53
Handel	626	30	656	627	+29
Summe AIF	1.850	124	1.974	1.892	+82

Die An- und Verkäufe sind in den Übersichten ab Seite 22 unter I.C.6.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/m² in Euro Dez 15
WOHNEN				
Berlin	417	397	399	4,59
Brandenburg	80	108	120	5,27
Mecklenburg- Vorpommern	178	178	178	7,61
Nordrhein-Westfalen	322	505	505	5,25
Niedersachsen	-	63	63	-
Sachsen	93	149	153	2,53
Sachsen-Anhalt	14	194	266	-
Schleswig-Holstein	-	140	140	-

Bundesland	Anzahl Einheiten Dez 15	Anzahl Einheiten Dez 16	Anzahl Einheiten Dez 17	ø-Miete/m² in Euro Dez 15
Hamburg	-	17	17	-
Thüringen	-	9	9	-
Summe WOHNEN	1.104	1.760	1.850	5,19
GEWERBE				
Berlin	16	16	16	5,55
Brandenburg	29	29	21	6,93
Mecklenburg- Vorpommern	2	2	2	7,60
Nordrhein-Westfalen	14	27	27	6,25
Rheinland-Pfalz	-	3	3	-
Sachsen	-	23	16	-
Sachsen-Anhalt	-	21	28	-
Schleswig-Holstein	-	8	8	-
Hamburg	-	-	-	-
Thüringen	-	3	3	-
Summe GEWERBE	61	132	124	6,35
Summe GESAMT	1.165	1.892	1.974	5,27

Bundesland	ø-Miete/m² in Euro Dez 16	ø-Miete/m² in Euro Dez 17	Vermietungs- stand (m²) in % Dez 15	Vermietungsstand (m²) in % Dez 16	Vermietungsstand (m²) in % Dez 17
WOHNEN					
Berlin	6,37	6,66	98,45	98,53	96,85
Brandenburg	5,78	6,00	94,02	98,87	95,69
Mecklenburg-Vorpommern	7,68	7,71	98,41	100,00	99,69
Nordrhein-Westfalen	4,85	4,97	96,41	94,38	94,52
Niedersachsen	6,54	6,65	-	97,56	96,58
Sachsen	5,52	5,61	93,55	96,99	91,18
Sachsen-Anhalt	5,32	5,47	92,60	85,78	92,39
Schleswig-Holstein	7,38	7,53	-	96,15	96,48
Hamburg	8,65	8,82	-	100,00	100,00
Thüringen	9,13	9,12	-	100,00	100,00
Summe WOHNEN	6,09	6,21	97,22	95,93	95,50
GEWERBE					
Berlin	7,96	8,09	100,00	100,00	100,00
Brandenburg	7,20	7,57	57,42	59,32	88,58
Mecklenburg-Vorpommern	7,60	7,97	100,00	100,00	100,00
Nordrhein-Westfalen	5,60	5,69	91,42	91,32	91,36
Rheinland-Pfalz	4,08	4,08	-	100,00	100,00
Sachsen	12,70	11,16	-	83,20	97,36
Sachsen-Anhalt	10,11	8,48	-	91,10	71,18
Schleswig-Holstein	6,90	7,55	-	93,18	66,06
Hamburg	-	-	-	-	-
Thüringen	6,59	6,59	-	100,00	100,00
Summe GEWERBE	8,28	7,77	78,19	85,33	87,96
Summe GESAMT	6,35	6,38	95,66	94,53	94,59

(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/m² p.a.
Laufende Instandhaltung	888	6,38	876	6,54
Sanierung/Modernisierung	1.530	10,99	510	3,81
Summe	2.418	17,37	1.386	10,35

In folgenden Objekten wurden wesentliche Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen mit einem Volumen > 100 TEUR durchgeführt.

Dresden, Kesselsdorfer Straße (F 903): Im Rahmen eines Umbaus sollen 7 Gewerbeeinheiten in 4 Wohneinheiten umgenutzt werden. Hierfür fielen Kosten in Höhe von ca. 240 TEUR an.

Falkensee, Spandauer Straße (F 901): In diesem Objekt erfolgte ebenfalls eine Maßnahme zur Umnutzung von 8 Gewerbeeinheiten in 12 Wohneinheiten mit einem Volumen in Höhe von ca. 610 TEUR.

Wuppertal, Meckelstraße u. a. (F 901): Hier wurden Wohnungssanierungen zur Neuvermietung mit einem Volumen in Höhe von ca. 100 TEUR durchgeführt.

b) Finanzierung

(1) Abschluss/Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen oder geändert (erfolgte 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 903	Magdeburg, Helmstedter Straße 32	1.950	1,41	2,00	30.12.2025	ohne Endlaufzeit
F 904	Magdeburg, Hertzstraße/Wiener Straße	2.100	1,25	2,00	01.01.2027	30.07.2041
F 904	Magdeburg, Halberstädter Chaussee u. a.	1.850	1,60	2,00	30.04.2027	30.04.2027
Phönix	Magdeburg, Goethestraße u. a.	1.350	0,90	endfällig	30.05.2020	30.05.2020

Im Zuge des Verkaufes der Gesellschaftsanteile an der Immobilien-Gesellschaft 9 H2 wurde außerdem das Darlehen mit einer nominalen Summe von 16.500 TEUR (Effektivstand 16.001 TEUR) Ende Dezember 2017 zurückgeführt.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen/Finanzierungsstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Kurzfristig (bis zu einem Jahr)	5.100	6,2	5.100	6,2
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	16.035	19,4	16.035	19,5
Langfristig (länger als fünf Jahre)	61.340	74,4	61.230	74,3
Summe	82.475	100,0	82.365	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	57.530	57.530	1,49
Handel	24.945	24.835	1,19
Summe AIF	82.475	82.365	1,40

Der Durchschnittszinssatz für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,24% p.a.) leicht erhöht. Dies resultiert insbesondere aus der in Zusammenhang mit dem Verkauf der Gesellschaftsanteile an der 9 H2 zum Stichtag bereits erfolgten Rückführung des Darlehens, welches zinsgünstig auf Basis Euribor vereinbart war.

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 nach vermietbarer Fläche und nach Anzahl der Einheiten zum Jahresende des Berichtsjahres und zum Jahresende des Vorjahres 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	92,8	93,7	93,8	94,5
Handel	98,0	96,4	97,9	96,8
Summe AIF	94,5	94,6	95,2	95,2
Summe AIF Like for like Analyse	94,9	94,9	95,1	95,5

(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:

Immobilien-Gesellschaften	Wohnen 31.12.2016	Wohnen 31.12.2017	Gewerbe 31.12.2016	Gewerbe 31.12.2017	Gesamt 31.12.2016	Gesamt 31.12.2017

	in Euro/m^2	in Euro/m^2	in Euro/m^2	in Euro/m^2	in Euro/m^2	in Euro/m^2
Bestand	5,70	5,81	8,28	7,81	6,13	6,10
Handel	6,72	6,89	7,25	7,55	6,75	6,92
Gesamtbestand AIF	6,09	6,21	8,28	7,77	6,35	6,38
Gesamtbestand AIF Like for like Analyse	5,79	6,25	6,97	8,15	6,13	6,67

d) Handel

Am Ende des Berichtsjahres erfolgten Handelsaktivitäten durch den Verkauf der an der Immobilien-Gesellschaft 9 H2 gehaltenen Gesellschaftsanteile (94%), welche zu einem Kaufpreis in Höhe von 22.293 TEUR veräußert wurden. Details zu den im Berichtszeitraum getätigten Verkäufen siehe auf Seite 22 im Abschnitt I.C.6.f)(2) Verkäufe im Berichtszeitraum.

e) Liquidität

Zum 31.12.2017 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften gemäß der Vermögensaufstellung über eine Liquidität in Höhe von 21.213 TEUR. Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses an den Immobilien-Gesellschaften entfällt ein Anteil von 21.130 TEUR des Gesamtbetrages auf den AIF.

Hiervon war zum 31.12.2017 ein Betrag in Höhe von 20 TEUR für Instandhaltungsmaßnahmen der Bestandsobjekte des Objektpaketes Berlin, Leipzig, Magdeburg gemäß den darlehensvertraglichen Bestimmungen zugunsten der finanzierenden Bank verpfändet.

f) Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse

Mit schriftlichem Umlaufverfahren vom 11.05.2017 erfolgte die 3. ordentliche Gesellschafterversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016. Die Befürwortung und Feststellung ist der Niederschrift über die Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welche mit Schreiben vom 28.07.2017 an die Anleger versandt wurde.

Am 12.10.2017 fand in den Räumlichkeiten des Maritim Hotels in Nürnberg die 4. ordentliche Gesellschafterversammlung statt. In der Gesellschafterversammlung wurde unter anderem die Änderung des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft hinsichtlich des § 18 Absatz 1 (Anpassung Dauer der Gesellschaft an den Wortlaut der Anlagebedingungen) beschlossen. Die Laufzeit der Gesellschaft ist auf Seite 28 unter II.A.1.c) Beginn und Ende der Platzierungsphase/Dauer der Gesellschaft dargestellt.

Weitere Details und Abstimmungspunkte sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 12.01.2018 an alle Gesellschafter versandt wurde.

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

Beschluss vom	Beschlussinhalt	Beschlussergebnis	Bemerkung
13.12.2017	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektpaketes Nürnberg, Gibitzenhofstraße u. a./Fürth, Johannisstraße u. a.	Zustimmung	Das Objektpaket wurde durch die Handels-Immobilien-Gesellschaft 9 H erworben. Der Besitzübergang erfolgte nach Ende des Berichtsjahres am 01.03.2018.
13.12.2017	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektpaketes Köln, Raderberggürtel 11, Zonser Straße 43 u. a.	Zustimmung	Das Objektpaket wurde durch die Handels-Immobilien-Gesellschaft 9 H erworben. Der Besitzübergang ist im Berichtsjahr nicht erfolgt (geplant im Frühjahr 2018).

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 Statischen 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 mit Handelstätigkeit.

Die im Zuge der in 2016 erfolgten Handelstätigkeit frei gewordenen Eigenmittel wurden reinvestiert. Im Berichtsjahr erfolgte der Besitzübergang für das im Dezember 2016 erworbene Objektpaket in Magdeburg, Halberstädter Chaussee 44 u. a. zu einem Kaufpreis von 5.520 TEUR/6.142 TEUR voraussichtliches Gesamtinvestitionsvolumen (inklusive geplantem Erhaltungsaufwand/Risikorücklage).

Aus dem Verkauf der an der Immobilien-Gesellschaft 9 H2 gehaltenen Gesellschaftsanteile von 94% zum 01.01.2018 wurde im Berichtsjahr ein Kaufpreis in Höhe von 22.293 TEUR erzielt. Der vereinbarte Immobilienwert liegt bei 32.375 TEUR. Aus hieraus verfügbaren Investitionsgeldern wurden im Dezember 2017 zwei Kaufverträge mit einem Volumen in Höhe von 25.670 TEUR Kaufpreise/26.262 TEUR voraussichtliches Gesamtinvestitionsvolumen (inklusive geplantem Erhaltungsaufwand/Risikorücklage) beurkundet. Der Besitzübergang für das Objektpaket Nürnberg, Gibitzenhofstraße u. a./Fürth, Johannisstraße u. a. erfolgte zum 01.03.2018, für das Objektpaket Köln, Raderberggürtel 11, Zonserstraße 43 u. a. ist der Besitzübergang im Frühjahr 2018 geplant.

Unter Berücksichtigung der angekauften Objekte (inklusive der v.g. bereits beurkundeten und noch nicht in das Eigentum übergegangenen Objekte) und verkauften Objekte ergab sich zum 31.12.2017 ein Investitionsstand in Höhe von 169.708 TEUR Kaufpreis- und 181.718 TEUR geplantes Gesamtinvestitionsvolumen. Davon sind dem AIF aufgrund der Beteiligungsverhältnisse an den Immobilien-Gesellschaften 168.114 TEUR Kaufpreis- und 180.018 TEUR Gesamtinvestitionsvolumen zuzurechnen.

Die im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte waren größtenteils zum 31.12.2017 mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu 60% der Verkehrswerte der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände) unterlegt. Im 1. Quartal 2018 ist zur Nutzung der erlaubten Belastung eine Erhöhung der Finanzierung aller in der Bestandsgesellschaft F 903 befindlichen Objekte vorgesehen. Details hierzu siehe im Kapitel Ereignisse nach Bilanzstichtag unter II.D.b) Finanzierung auf Seite 40 des Berichts.

Resultierend aus den noch verfügbaren Reinvestitionsmitteln aus dem Verkauf der Immobilien-Gesellschaft 9 H2 sowie aus der vorgenannten Nachfinanzierung der Objekte der F 903 stehen im Jahr 2018 9.500 TEUR für weitere Investitionen zur Verfügung.

Im Bereich der Bewirtschaftung wurden weitere geplante Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. So konnten durch entsprechende Sanierungen in dem Objekt Falkensee, Spandauer Straße Leerstände durch den Umbau von Gewerbe- in Wohneinheiten abgebaut werden. Im Vergleich zum Ankaufszeitpunkt konnte bei diesem Objekt die Miethöhe bis zum Monat Dezember 2017 um 19,7% gesteigert werden.

Die Jahresnettokaltmiete aller Objekte konnte im Vergleich zum individuellen Ankaufszeitpunkt (10.347 TEUR) zum Stand Dezember 2017 auf 10.420 TEUR und somit um rund 0,7% gesteigert werden. Die Mietentwicklung wurde durch Mietanpassungsverfahren und durch Erhöhung der Vermietungsstände realisiert.

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Die Gesellschaft erzielt im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss von 4.479 TEUR (Vorjahr Fehlbetrag von 1.731 TEUR), der sich aus einem negativen realisierten Ergebnis von 3.372 TEUR (Vorjahr 6.787 TEUR) und einem positiven nicht realisierten Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften von 7.851 TEUR (Vorjahr 5.056 TEUR) zusammensetzt.

Im realisierten Ergebnis sind Veräußerungskosten für den Verkauf der Beteiligung an der 9 H2 in Höhe von 1.086 TEUR enthalten. Aus

dem zu einem Preis von 22.293 TEUR erfolgten Verkauf wird sich ein Veräußerungsgewinn von 7.252 TEUR ergeben, der wegen des zum 01.01.2018 vereinbarten Nutzen-/Lastenwechsels erst im Geschäftsjahr 2018 realisiert werden kann.

Der über die Veräußerungskosten hinausgehende Verlust von 2.286 TEUR ist konzeptionsbedingt und resultiert - bei Erträgen von 5 TEUR (Vorjahr 86 TEUR) - aus Zinsaufwendungen von 65 TEUR (Vorjahr 60 TEUR) für ein zur Finanzierung der Beteiligung an der 9 H2 aufgenommenes und zum 31.12.2017 abgelöstes Darlehen sowie aus den laufenden Fondskosten von 2.201 TEUR (Vorjahr 1.823 TEUR). Das Vorjahresergebnis waren darüber hinaus noch durch Initialkosten in Höhe von 4.990 TEUR für die Fondskonzeption und die Eigenkapitalbeschaffung belastet.

Die laufenden Fondskosten, die insbesondere für die Fondsverwaltung, die Verwahrstelle, die Treuhandkommanditistin, die Gesellschafterversammlung und die Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses anfallen, haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 378 TEUR erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf den gestiegenen durchschnittlichen Nettoinventarwert des AIF, nach dem sich die Vergütungen für Fondsverwaltung und die Verwahrstelle bemessen, zurückzuführen. Die Gesamtkostenquote beträgt wie im Vorjahr 2,4%.

Das nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 7.851 TEUR ergibt sich aus Neubewertungsgewinnen von 11.513 TEUR und Neubewertungsverlusten von 3.662 TEUR. Neubewertungsgewinne wurden dabei infolge von Wertsteigerungen der Immobilien bei den Beteiligungsgesellschaften F 901 bis F 903 sowie 9 H und 9 H2 erzielt. Aus der Neubewertung der Beteiligung an der F 904, deren Immobilienbestand im Berichtsjahr erworben wurde, und der beiden Gesellschaften Evostate und Phönix ergaben sich dagegen Verluste.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Zum 31.12.2017 beträgt das Eigenkapital des AIF 93.076 TEUR. Bezogen auf die Bilanzsumme von 115.711 TEUR ergibt sich eine Eigenkapitalquote in Höhe von 80,4%. Die Kaufpreiszahlung für die 9 H2 in Höhe von 22.293 TEUR erfolgte Ende Dezember 2017. Wegen des erst zum 01.01.2018 vereinbarten Nutzen-/Lastenwechsels wird diese innerhalb der Verbindlichkeiten als erhaltene Anzahlung ausgewiesen.

(2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2017 hat die Gesellschaft keine nennenswerten Investitionen in ihre Beteiligungsgesellschaften getätigt.

(3) Liquidität

Der AIF verfügt zum 31.12.2017 über liquide Mittel in Höhe von 16.119 TEUR, die vor allem aus der Kaufpreiszahlung für die Beteiligung an der 9 H2 resultieren (nach Darlehensablösung).

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2017 konnten sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden.

c) Vermögenslage

Die dem AIF zugeflossenen Kapitaleinzahlungen wurden fast vollständig in Immobilien-Gesellschaften investiert, so dass die Beteiligungen an diesen Gesellschaften in Höhe von 99.033 TEUR rund 85,6% der Bilanzsumme ausmachen. Stichtagsbedingt durch die Kaufpreiszahlung für die Gesellschaftsanteile der 9 H2 stellen mit 16.119 TEUR die liquiden Mittel einen weiteren wesentlichen Bilanzposten dar.

d) Gesamtaussage zur Vermögens- Finanz- und Ertragslage

Die Ergebnisentwicklung im Geschäftsjahr 2017 entsprach weitgehend den Erwartungen. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Sie ist geprägt durch die Beteiligung an den Objektgesellschaften und ausreichenden liquiden Mitteln zur Erfüllung der bestehenden Verpflichtungen.

e) 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 Nettoinventarwertes des AIF, der den Substanzwert des AIF angibt und damit ein entscheidender Leistungsindikator ist.

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Im nachfolgenden Nachtragsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des laufenden Jahres bis einschließlich zum 01.03.2018 enthalten. Stichtagsbezogene Auswertungen beziehen sich auf den 28.02.2018.

a) Investitionen und Handel

Die nachfolgenden im Dezember 2017 beurkundeten Kaufverträge wurden von der Handels-Immobilien-Gesellschaft 9 H abgeschlossen. Die Besitzübergänge sind wie nachstehend aufgeführt erfolgt bzw. geplant:

- Zu dem abgeschlossenen Kaufvertrag über 109 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten für das Objektpaket in Nürnberg, Gibitzenhofstraße u. a./Fürth, Johannisstraße u. a. mit einem Volumen in Höhe von 15.500 TEUR (zzgl. Erhaltungsaufwand/Risikorücklage 300 TEUR) ist der Besitzübergang zum 01.03.2018 erfolgt.

- Das Objektpaket Köln, Raderberggürtel 11, Zonserstraße 43 u. a., bestehend aus 88 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit wurde zu einem Kaufpreis in Höhe von 10.170 TEUR und einem geplanten Erhaltungsaufwand/Risikorücklage von 292 TEUR erworben. Der Nutzen-/Lastenwechsel wird im Frühjahr 2018 geplant.

Folgende Handels-Immobilien-Gesellschaft wurde mit Kaufvertrag vom November 2017 veräußert:

- Die Gesellschaftsanteile an der Handelsgesellschaft 9 H2 wurden im Rahmen eines Share-Deals zu einem Kaufpreis von 22.293 TEUR veräußert. Die 9 H2, welche von dem AIF zu 94% gehalten wurde, war Eigentümerin der Objekte Berlin, Feurigstraße 13 u. a., bestehend aus 190 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten. Der Besitzübergang der Objekte ist zum 01.01.2018 erfolgt.

Das Immobilienportfolio der Immobilien-Gesellschaften hat sich im Vergleich zum 31.12.2017 wie folgt entwickelt. Aufgrund der stichtagsbezogenen Auswertung zum 28.02.2018 ist in der nachfolgenden Tabelle nur der Verkauf der in der Handelsgesellschaft 9 H2 enthaltenen Objekte dargestellt.

Immobilien-Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 28.02.2018	Anzahl Gewerbeeinheiten 28.02.2018	Summe Einheiten 28.02.2018	Summe Einheiten 31.12.2017	Veränderung
Bestand	1.224	94	1.318	1.318	+/-0
Handel	436	20	456	656	-200
Summe AIF	1.660	114	1.774	1.974	-200

b) Finanzierung

Im laufenden Jahr wurden folgende Darlehensverträge abgeschlossen oder geändert:

Immobilien-Gesellschaft	Objekt	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
9 H	Objektpaket Nürnberg, Gibitzenhofstraße u. a./Fürth, Johannisstraße u. a.	9.300	1,23	endfällig	28.02.2023	28.02.2023
F 903	Erhöhung der Finanzierung aller im Bestand der F 903 befindlichen Objekte	5.500	1,90	1,50	30.11.2027	30.11.2027

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 Kapitalverwaltungsgesellschaft. 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 Erst- und 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 Alterungs- und 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:

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 entsprechende Objekte aufgrund der hohen Nachfrage am Markt eingeschränkt ist und daher zu zeitlich verzögerten Investitionen im AIF führen kann. Trotzdem ist es bereits im Jahr 2016 gelungen, die eingeworbenen Investorengelder vollständig in Immobilien zu binden. Auch Reinvestitionen konnten bisher in einem zeitlich akzeptablen Rahmen realisiert werden. Allerdings liegt der durchschnittliche Ankaufsfaktor der erworbenen Objekte mit 14,9 bei Bestandsobjekten und 18,1 bei Handelsobjekten deutlich über dem in der Prognoserechnung angenommenen (13,5 bzw. 14,0). Durch Entwicklung der Mieteinnahmen und/oder Reinvestitionen in Investitionsobjekte zu günstigeren Faktoren besteht die Chance, die ermittelten Ankaufsfaktoren zu senken.

Anfang 2017 erfolgte bei der Fremdfinanzierung des Objektpaketes Halle, Leipziger Straße u. a. (F 904) ein Covenantsbruch. Das abgeschlossene Annuitätendarlehen beläuft sich auf eine Darlehenssumme von nominal 6.000 TEUR und hat eine Laufzeit bis 30.12.2024. Insbesondere durch die Kündigung und Absenkung der Miete von gewerblichen Ankermietern betrug die Jahresnettokaltmiete des Portfolios zum 31.12.2017 nur 551 TEUR und lag mit 15,5% weiterhin unter der vereinbarten Kennzahl, so dass der Debt Service Coverage Ratio (DSCR) seit Anfang 2017 nicht eingehalten wurde. Das Kreditinstitut hat im Fall eines Covenantsbruchs das Recht auf eine Sonderkündigung und Vorfälligkeitsgebühren. Mit dem Kreditinstitut konnte im Zuge von Verhandlungen eine Nachbesicherung des Darlehens in Form eines Bausparvertrages vereinbart werden. Die monatliche Ansparrücklage beträgt 7 TEUR bis zur Heilung der Finanzkennzahl bzw. bis zum Ende der Fondslaufzeit. Das Risikopotential einer vorzeitigen Kündigung durch das Kreditinstitut wird aufgrund der vereinbarten Nachbesicherung als gering eingeschätzt.

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen müssen 18 Monate nach Vertriebsbeginn, also seit 30.06.2016, laufend erfüllt werden. Der Fonds erfüllt die Anlagegrenzen und Investitionskriterien seit diesem Stichtag.

Da die liquiden Mittel größtenteils auf Konten einer Bank liegen, besteht ein Adressausfallrisiko mit einem hohen Schadenspotenzial. Aufgrund des sehr guten Ratings der genossenschaftlichen Banken wird die Eintrittswahrscheinlichkeit und damit auch das Risikopotenzial jedoch als gering eingestuft.

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, so dass das Liquiditätsrisiko aktuell mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit und einer geringen Schadensauswirkung bewertet wird.

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) Nr. 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 107,00 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 124,32.

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 9

Der ZBI Professional 9 befindet sich in der Bewirtschaftungsphase mit Handelstätigkeit. Die verfügbaren Reinvestitionsmittel in Höhe von 9.500 TEUR sollen im Geschäftsjahr 2018 in weitere attraktive Immobilien investiert werden.

In den im Bestand befindlichen Objekten sollen die vereinbarten Fremdfinanzierungen erhöht werden unter Ausnutzung der Belastungsquote von bis zu 60% der Verkehrswerte der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände.

Weiter sollen die Vermietungsstände und Durchschnittsmieten entwickelt werden, um damit den Wert der Immobilien zu steigern. In dem Objekt Dresden, Kesselsdorfer Straße sind hierfür die Maßnahmen zur Umnutzung leerstehender Gewerbeeinheiten als Wohnraum weitestgehend abgeschlossen, erste Mietverträge konnten bereits abgeschlossen werden. In der 3-Jahres-Planung wurde eine Mietsteigerung von 2% p.a. berücksichtigt.

Für das Geschäftsjahr 2018 ist darüber hinaus der Verkauf eines Berliner Objektes aus den Handelsbeständen geplant.

Die prognostizierte Auszahlung von 4% p.a. auf das Kommanditkapital und das Agio ist 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	1.599.443,46 Euro
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	252.019,60 Euro
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.142,00 Euro
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	233.407,66 Euro
Summe		2.087.012,72 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 9 im Rahmen des Liquiditätsmanagements 5% des Nettoinventarwertes als Mindestliquidität vorgehalten.

Ansonsten wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

c) Aktuelles Risikoprofil

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Berlin (30,9%), Nordrhein-Westfalen (15,7%) und Mecklenburg-Vorpommern (13,1%). Auf Basis der Einzelinvestition ist der AIF gut diversifiziert. Von den neun Objekten mit den höchsten Marktwerten (>5 Mio. Euro) liegen fünf in Berlin (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 23,4%), eines in Dresden, Sachsen (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 5,7%), eines in Falkensee, Brandenburg (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 4,3%), eines in Krefeld, Nordrhein-Westfalen (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 3,0%) und eines in Rostock, Mecklenburg-Vorpommern (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 3,0%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Zum 31.12.2017 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 112.315 TEUR. Der Marktwert der zum 31.12.2017 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 187.723 TEUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 82.475 TEUR nominal (82.365 TEUR effektiv), der überwiegende Anteil (74,4% nominal) des Fremdkapitals ist langfristig, also länger als fünf Jahre, aufgenommen.

Aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen ergab sich eine Belastung in Höhe von 44,2% (Verhältnis zwischen der Summe der Verkehrswerte zum effektiven Darlehensbetrag 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. Gemäß § 263 Absatz 5 KAGB ist die zulässige Belastungsgrenze 18 Monate nach Beginn des Vertriebs, das heißt für den AIF nach dem 30.06.2016, nicht mehr zu überschreiten. Dies wird bei der Reinvestitionstätigkeit entsprechend weiter berücksichtigt.

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind seit 30.06.2016 laufend zu erfüllen und wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

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

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:

Lfd. Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1.	Gesellschaftsvertrag	§ 18 Absatz 1 - Anpassung Dauer der Gesellschaft an den Wortlaut der Anlagebedingungen	Seite 28 unter II.A.1.b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen und Seite 36 unter II.B.f) Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse
2.	Anlagebedingungen	keine	
3.	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4.	Verwahrstelle	keine	

Lfd. Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
5.	Abschlussprüfer	keine	
6.	Auslagerungen	keine	
7.	Bewertungsverfahren	keine	
8.	Risikoprofil	keine	
9.	Kosten	Vergütungen gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag ab 2018 aufgrund Neufassung des § 4 Nr. 8 h UStG	Seite 30 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
		• Belastungsgrenze	Seite 32 unter II.B.a)(1)
		• Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung	Immobilienportfolio und
		Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen	Seite 44 unter II.E.4 Risikobewertung
		Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung der angestrebten Zielrendite.	Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen
			Seite 47 unter II.G.2.c)
			Aktuelles Risikoprofil
			Zinssatz Fremdfinanzierung
			Seite 35 unter II.B.b) 3
			Übersicht
			Fremdfinanzierungen nach
			Bestands- und Handelsobjekten

Erlangen, den 27.04.2018

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 27.04.2018

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. Neunte 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. Neunte 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 27.04.2018

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz, Wirtschaftsprüfer

gez. Wittstadt, Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 28.05.2018 festgestellt.