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

Erlangen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Zentral Boden

UZ I Immobilien Gruppe

ZBI Fondsmanagement AG

ZBI Professional 9

Jahresbericht 2018

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.

Neunte Professional Immobilien Holding

geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Henkestraße 10

91054 Erlangen

+49 (91 31) — 4 80 09 1102

+49 (91 31) — 4 80 09 1100

info@zbi-kvg.de

Berichtszeitpunkt: 31.03.2019

Glossar

AlF	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) Nummer 231/2013. Diese wurde zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU erlassen, in der die Verwalter alternativer Investmentfonds reguliert werden.
Anteilswert	Nettoinventarwert je Anteil, errechnet aus dem Wert des Fondsvermögens, geteilt durch die Zahl der insgesamt ausgegebenen Anteile.
Asset-Deal	Bei Durchführung eines Asset-Deals erwirbt der Käufer ein spezifisches Wirtschaftsgut.
BaFin	Im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen erfolgt ein direkter Erwerb der Immobilie. Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Frankfurt am Main
HGB	Handelsgesetzbuch
Immobilien-Gesellschaft	Ist eine Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft) der Fondsgesellschaft.
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung
Kaufpreisfaktor	Der Kaufpreisfaktor gibt das Verhältnis des Kaufpreises relativ zur Jahresnettokaltmiete an.
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 AlF 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. Gesamteinschätzung der Risikosituation

F. Prognosebericht

G. Sonstige Angaben

1. Angaben nach § 101 KAGB in Verbindung mit §§ 158 und 135 KAGB

2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers nach §§ 136, 159 KAGB

IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB

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

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

A. Aktiva

	Geschäftsjahr 31.12.2018 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2017 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
1. Beteiligungen	103.246.020,56	95,4	99.032.909,04	106,4
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	3.378.093,10	3,1	16.118.709,12	17,3
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	2.522.706,11	0,0	0,0	0,0
b) Andere Forderungen	0,00	2,3	1.338,75	0,0
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,0	557.775,36	0,6
Summe Aktiva	109.146.819,77		115.710.732,27	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	466.267,14	0,4	213.235,01	0,2
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	238.820,23	0,2	45.391,04	0,0
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	4.480,00	0,0	2.142,00	0,0

	Geschäftsjahr 31.12.2018 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2017 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %
b) Andere	206.629,91	0,2	22.374.323,42	24,0
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteil Kommanditisten				
- Kapitalanteil	80.634.019,08	74,5	75.393.872,19	81,0
- Kapitalrücklagen	5.347.850,00	4,9	5.347.850,00	5,7
- Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung	22.248.753,41	20,6	12.333.918,61	13,3
Summe Eigenkapital	108.230.622,49	100,00	93.075.640,80	100,00
Summe Passiva	109.146.819,77		115.710.732,27	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2018 in Euro	Geschäftsjahr 31.12.2017 in Euro
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.648.757,67	0,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	4.921,70	5.405,77
Summe der Erträge	2.653.679,37	5.405,77
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	-65.003,72
b) Verwaltungsvergütung	-1.503.541,13	-1.599.443,46
c) Verwahrstellenvergütung	-271.757,20	-252.019,60
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-56.161,06	-49.396,63
e) Sonstige Aufwendungen	-528.122,49	-1.411.116,18
Summe der Aufwendungen	-2.359.581,88	-3.376.979,59
3. Ordentlicher Nettoertrag	294.097,49	-3.371.573,82
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierter Gewinn	9.678.790,23	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	9.678.790,23	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	9.972.887,72	-3.371.573,82

	Geschäftsjahr 31.12.2018 in Euro	Geschäftsjahr 31.12.2017 in Euro
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	12.532.693,30	11.513.049,93
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.617.858,50	-3.662.209,87
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	9.914.834,80	7.850.840,06
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	19.887.722,52	4.479.266,24

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

c) Geschäftsführung und Vertretung

Die Gesellschaft wird gesetzlich durch die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH 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 Geschäftsleitung alle gemäß dem KAGB vorgesehenen Aufgaben auf die ZBI Fondsmanagement AG übertragen.

d) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

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 im Anschaffungsjahr in voller Höhe erfolgswirksam im nicht realisierten Ergebnis erfasst.

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

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) werden zum Nennwert 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 Rückzahlungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Zum 31.12.2018 umfasst der Beteiligungsbestand sieben (Vorjahr acht) Immobilien-Gesellschaften mit einem Verkehrswert in Höhe von 103.246 TEUR (Vorjahr 99.033 TEUR). Ihre Zusammensetzung zeigt die folgende Übersicht, in die auch die Angaben nach § 285 Satz 1 Nummer 11 HGB aufgenommen sind.

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Gründungs-/ Erwerbsdatum	Beteiligungs-quote in %	Gesellschafts-kapital in TEUR	Jahresergebnis 2018 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR [1]
ZBI F 901 GmbH & Co. KG, Erlangen	F901	9.4.2014	100,0	10.070	291	15.319
ZBI F 902 GmbH & Co. KG, Erlangen	F902	23.04.2015	100,0	8.224	418	10.698
ZBI F 903 GmbH & Co. KG, Erlangen	F903	23.04.2015	100,0	16.003	678	28.865
ZBI F 904 GmbH & Co. KG, Erlangen	F904	18.02.2016	100,0	5.369	129	6.168
ZBI Fonds 9 H / GmbH, Erlangen	9 H	10.4.2014	100,0	27.952	44	32.716
Evostate Hamburg & Hannover GmbH, Kiel	Evostate	1.9.2016	94,0	700	332	6.300
Phönix Immobilien GmbH, Kiel	Phönix	1.9.2016	94,0	409	253	3.180
Summe				68.727	2.145	103.246

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind die handelsrechtlichen Werte angegeben.

Der Verkehrswert der Beteiligungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.213 TEUR erhöht. Aus der Neubewertung zum 31.12.2018 ergab sich ein Anstieg um 12.533 TEUR und aus Einzahlungen in Kapitalrücklagen von Beteiligungsgesellschaften ein Anstieg um 6.721 TEUR, denen der Abgang des im Vorjahresabschluss bilanzierten Verkehrswerts von 15.041 TEUR der mit Wirkung zum 01.01.2018 zu einem endgültigen Verkaufspreis von 22.159 TEUR veräußerten 94%igen Beteiligung an der ZBI Fonds 9 H2 / GmbH (kurz 9 H2) gegenübersteht.

[1] Der Verkehrswert der Beteiligung entspricht dem auf den AIF entfallenden Wert des Eigenkapitals in der Vermögensaufstellung der Beteiligungsgesellschaft.

b) Anschaffungsnebenkosten

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	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR [3]	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
F901	10	0	0	0	0,0		0
F902	10	0	0	0	0,0	0	0
F903	10	0	0	0	0,0	0	0
F904	10	0	0	0	0,0	0	0
9 H	25	0	0	0	0,0	0	0
Evostate	5.453	53	967	1.020	18,7	0	0
Phönix	3.581	18	417	435	12,1	0	0
Summe	9.099	71	1.384	1.455		0	0

c) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 2.523 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) bestehen mit 2.205 TEUR gegen die F 901 und die F 903 und mit 318 TEUR gegen die Evostate. Die Forderung gegen die F 901 und F 903 resultieren aus der phasengleichen Gewinnvereinnahmung, die Forderungen gegen die Evostate aus einer gesonderten Gesellschaftervereinbarung über Gewinnausschüttungen. Die Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen waren im Vorjahr 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) ausgewiesen. Die Forderungen wurden im Berichtsjahr beglichen.

d) Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 466 TEUR (Vorjahr 213 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Jahresabschlusskosten 2017 und 2018 (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung, Konsolidierung, Steuererklärungen)	68	77
noch nicht abgerechnete Transaktionskosten Verkauf 9 H2	54	54
noch abzurechnende NIW-abhängige Vergütungen der Verwahrstelle und der Treuhandkommanditistin	48	16
Gewerbesteuer 2018	172	-
Latente Steuern aus der Neubewertung der Beteiligungen	124	66
Gesamt	466	213

e) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 239 TEUR (Vorjahr 45 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus abgerechneten Leistungen der KVG, der Treuhandkommanditistin und der Verwahrstelle.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 207 TEUR betreffen einen Ausgleichsanspruch der 9 H für abzuführende Kapitalertragssteuer auf Gewinnausschüttungen des Vorjahres. Der Vorjahresausweis von 22.376 TEUR beinhaltete mit 22.293 TEUR den durch den Erwerber bereits Ende Dezember bezahlten vorläufigen Kaufpreis für die zum 01.01.2018 übergegangene Beteiligung an der 9 H2.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

[3] Infolge der zum Erwerbszeitpunkt der Beteiligungen bestehenden Auslegung der gesetzlichen Vorschriften wurden die Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen nicht aktiviert, sondern im Erwerbsjahr in voller Höhe im nicht realisierten Ergebnis erfasst.

f) Eigenkapital

Das Eigenkapital des AlF in Höhe von 108.231 TEUR (Vorjahr 93.076 TEUR) ergibt sich aus 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, dem mit 8.775 TEUR erstmals positiven Saldo aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen und Verlusten. Es ist gemindert durch an die Zeichner prospektgemäß geleisteten Auszahlungen von 12.618 TEUR und auf die persönliche Steuerschuld der Zeichner anrechenbare Abschlagssteuern auf Kapitalerträge des AlF von 241 TEUR. 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.

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

Zum 31.12.2018 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

Unter den Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 2.649 TEUR sind Beteiligungserträge aus der phasengleichen Vereinnahmung der Gewinne der F 901 (372 TEUR) und der F 903 (1.833 TEUR) sowie aus der Gewinnausschüttung der Evostate (444 TEUR) ausgewiesen.

Die sonstigen Erträge von 5 TEUR (Vorjahr 5 TEUR) enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 1.504 TEUR (Vorjahr 1.599 TEUR) und die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 272 TEUR (Vorjahr 252 TEUR) wurden im Berichtsjahr analog zum Vorjahr gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen NIW (bei der Verwaltungsvergütung zuzüglich der an die Anleger geleisteten Auszahlungen) ermittelt.

Der Rückgang der Verwaltervergütung gegenüber dem Vorjahr beruht auf der Umsatzsteuerbefreiung der Leistungen durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG ab dem 01.01.2018. Weitere Ausführungen hierzu siehe auf Seite 32 unter Abschnitt II.A.3.c)(6) Vergütungen dieses Berichts.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten betragen 56 TEUR (Vorjahr 49 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 528 TEUR (Vorjahr 1.411 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Treuhandvergütung	261	233
Gesellschafterversammlung	36	34
Buchführungskosten	22	35
Vergütung Anlegerausschuss	12	13
Gewerbesteuer	172	-

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Verkaufsnebenkosten 9 H2	-	1.086
übrige	25	10
Gesamt	528	1.411

Der realisierte Gewinn aus Veräußerungsgeschäften in Höhe von 9.679 TEUR wurde durch den Verkauf der Beteiligung an der 9 H2 erzielt. Er ergibt sich aus dem Veräußerungspreis von 22.159 TEUR und den Anschaffungskosten der Beteiligung von 12.480 TEUR.

Insgesamt ergibt sich danach ein realisierter Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 9.973 TEUR (Vorjahr realisierter Verlust von 3.372 TEUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit 9.915 TEUR positive, nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 (Vorjahr 7.851 TEUR) setzt sich zusammen aus Neubewertungsgewinnen von 12.533 TEUR aufgrund gestiegener Immobilienwerte bei den Beteiligungen an allen sieben Immobilien-Gesellschaften sowie Neubewertungsverlusten von 2.618 TEUR aufgrund der verkaufsbedingten Ausbuchung der nicht realisierten Gewinne der Vorjahre aus der Beteiligung an der 9 H2 (2.560 TEUR) und aufgrund der Bildung passiver latenter Steuern im Rahmen der Beteiligungsbewertung (58 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	9.972.887,72	9.972.887,72
2. Gutschrift auf Verlustvortragskonten	0,00	-9.972.887,72	-9.972.887,72
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	93.075.640,80	93.075.640,80
1. Zwischenentnahmen	0,00	-4.732.740,83	-4.732.740,83
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	9.972.887,72	9.972.887,72
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	9.914.834,80	9.914.834,80
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	108.230.622,49	108.230.622,49

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	-13.474.211,69	-13.474.211,69
Verrechnungskonto (Zwischenentnahmen)	0,00	-12.858.769,23	-12.858.769,23

	Komplementärin in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	5.347.850,00	5.347.850,00
Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	22.248.753,41	22.248.753,41
Stand 31.12.2018	0,00	108.230.622,49	108.230.622,49

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

	31.12.2018	43100,0	31.12.2016	31.12.2015
Fondsvermögen (NIW) in Euro	108.230.622,49	93.075.640,80	93.080.291,54	60.019.964,72
Wertentwicklung absolut in Euro	15.154.981,69	-4.650,74	33.060.326,82	59.123.626,75
Wertentwicklung in %	16,28	0,00	55,08	6.596,13

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 unter Anwendung der in Kapitel I.C.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf Seite 6 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze ermittelt. Der Ausgabeaufschlag findet dabei Berücksichtigung.

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr aus dem positiven Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2018 von 19.888 TEUR wurde teilweise kompensiert durch die prospektgemäßen Auszahlungen an die Kommanditisten und anrechenbare Abschlagsteuern auf Kapitalerträge in Höhe von zusammen 4.733 TEUR.

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 31.12.2018 von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grund-stücks [A]	Baujahr	Moderni-sierungs-jahr	Erwerbs-datum [B]	Grund-stücks-größe in m^2
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hü-gelschanze 19-22	W	1930	1990	01.10.2015	3.892
2	F901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	W	1996	-	01.08.2015	766
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	W	1900	-	31.12.2015	851
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	W	1982	-	31.12.2015	950
5	F903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	W	1900	-	31.12.2015	1.035
6	F903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	W	1939	-	31.12.2015	1.630
7	F903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	M	1998	-	01.04.2016	5.106

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grund-stücks [A]	Baujahr	Moderni-sierungs-jahr	Erwerbs-datum [B]	Grund-stücks-größe in m²
8	F903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	W	1994	1995	01.12.2015	740
9	F903	01159	Dresden	Wemerstraße 35	M	1999	-	01.04.2016	841
10	F902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	W	1922	2010	01.12.2015	1.369
11	F901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160,160a	M	1993	-	01.11.2015	9.522
12	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	W	1986	-	01.03.2018	645
13	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	W	1900	-	01.03.2018	206
14	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	W	1891	2015	01.03.2018	414
15	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	M	1899	-	01.03.2018	240
16	F902	45896	Gelsen-kirchen	Feldhauser Straße 109-113a	W	1922	1994	01.12.2015	2.244
17	F902	58089	Hagen	Bachstraße 23/ Lange Straße 63	M	1908	-	31.12.2016	257
18	F902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	W	1954	-	31.12.2016	820
19	F902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	W	1953	-	31.12.2016	281
20	F902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	M	1961	-	31.12.2016	1.140
21	F902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	W	1971	-	31.12.2016	1.705
22	F902	58135	Hagen	Hofstraße 3	W	1903	-	31.12.2016	244
23	F902	58089	Hagen	Lange Straße 74	W	1903	2016	31.12.2016	231
24	F902	58089	Hagen	Lange Straße 78	W	1909	-	31.12.2016	222
25	F902	58089	Hagen	Lange Straße 80	W	1903	2016	31.12.2016	227
26	F902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	W	1954	2016	31.12.2016	432
27	F902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Stra-ße 12,14	W	1952	-	31.12.2016	5.588
28	F902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelm-kestraße 4a	W	1955	-	31.12.2016	342
29	F904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	W	1908	-	01.09.2016	567
30	F904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	M	1908	-	01.09.2016	366

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grund-stücks [A]	Baujahr	Moderni-sierungs-jahr	Erwerbs-datum [B]	Grund-stücks-größe in m²
31	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	M	1908	-	01.09.2016	265
32	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	M	1908	-	01.09.2016	79
33	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	M	1908	-	01.09.2016	196
34	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	M	1908	-	01.09.2016	148
35	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	M	1908	-	01.09.2016	265
36	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	M	1908	-	01.09.2016	342
37	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	M	1875	-	01.09.2016	820
38	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	M	1908	-	01.09.2016	169
39	F904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	M	1908	-	01.09.2016	424
40	Evostate	22083	Hamburg	Käthnerort 57	W	1955	-	01.09.2016	525
41	Evostate	30165	Hannover	Franckestraße 1	W	1950	-	01.09.2016	445
42	Evostate	30173	Hannover	Hildesheimer Straße 127	W	1959	-	01.09.2016	399
43	Evostate	30449	Hannover	Klewergarten 3, 3a	W	1956	-	01.09.2016	539
44	Evostate	30177	Hannover	Podbielskistraße 142, 144	W	1900	-	01.09.2016	781
45	Evostate	30455	Hannover	Siegfriedweg 10-12	W	1955	-	01.09.2016	1.708
46	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	W	1911	1997	01.04.2016	264
47	Phönix	24149	Kiel	Braunsberger Weg 2	W	1960	-	01.09.2016	2.325
48	Phönix	24159	Kiel	Friedrichsorter Straße 11	M	1908	-	01.09.2016	652
49	Phönix	24114	Kiel	Harmsstraße 62	W	1954	-	01.09.2016	440
50	Phönix	24143	Kiel	Johannesstraße 47	W	1903	-	01.09.2016	1.325
51	Phönix	24159	Kiel	Königstraße 2, 4, 4a	W	1908	-	01.09.2016	3.789
52	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	W	1974	2017	01.05.2018	2.467
53	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	M	1967	-	01.05.2018	301
54	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen Königstraße 1-9, Max-Peterrnann-Platz 2-5	S	0	-	30.11.2015	-

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grund-stücks [A]	Baujahr	Moderni-sierungs-jahr	Erwerbs-datum [B]	Grund-stücks-größe in m²
55	F902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	M	1992	2012	01.12.2015	1.705
56	F903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4,6	W	1900	1990	31.12.2015	1.590
57	F903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	W	1938	1998	01.10.2015	1.810
58	F904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	W	1903	2008	01.07.2017	673
59	Phönix	39124	Magdeburg	Ankerstraße 1e	W	1906	2004	01.07.2017	299
60	F903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	W	1900	-	31.12.2015	1.104
61	F904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	W	1890	-	01.07.2017	690
62	F904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	W	1900	-	01.07.2017	281
63	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 17	W	1903	1996	01.07.2017	749
64	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 25	M	1996	-	01.07.2017	1.646
65	F904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaus-see 44, 44a-b	W	1940	-	01.07.2017	1.682
66	F904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	M	1884	2006	01.07.2017	785
67	F903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	W	1996	2016	01.07.2016	5.236
68	F904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	W	1930	2001	01.11.2016	736
69	F904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	W	1930	2001	01.11.2016	2.445
70	F904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	W	1930	2001	01.11.2016	2.084
71	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	W	1903	-	01.03.2018	440
72	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	M	1900	-	01.03.2018	360
73	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	W	1910	1993	01.03.2018	370
74	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	W	1955	-	01.03.2018	549
75	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	W	1890	-	01.03.2018	611
76	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	W	1905	-	01.03.2018	300
77	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Stra-ße 1	M	1900	-	01.03.2018	310
78	Evostate	25421	Pinneberg	Wittekstraße 58-62	W	1990	-	01.09.2016	3.900

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grund-stücks [A]	Baujahr	Moderni-sierungs-jahr	Erwerbs-datum [B]	Grund-stücks-größe in m²
79	Evostate	25451	Quickborn	Dorotheenstraße 20	W	1972	-	01.09.2016	2.175
80	Evostate	25462	Rellingen	Eichenplatz 2-6	W	1994	-	01.09.2016	4.289
81	F903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	M	1912	1996	29.09.2015	272
82	F903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	W	1912	1996	29.09.2015	177
83	F903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	W	1914	1997	29.09.2015	201
84	F903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	W	1914	1997	29.09.2015	207
85	F903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	S	0	-	29.09.2015	1.625
86	F903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	W	2001	2003	29.09.2015	1.487
87	F903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	W	2003	-	29.09.2015	197
88	F903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	W	1898	1998	29.09.2015	751
89	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	W	2003	-	29.09.2015	2.731
90	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	W	2003	-	29.09.2015	1.317
91	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	W	2003	-	29.09.2015	1.969
92	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	W	2003	-	29.09.2015	1.640
93	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11,12, 13	W	2003	-	29.09.2015	3.186
94	F903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	W	1999	2010	29.09.2015	251
95	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	W	1996	-	01.08.2016	1.585
96	F902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	G	1985	2015	31.12.2016	2.914
97	F901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	W	1950	1990	01.09.2015	5.631
98	F901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	W	1952	1980	01.09.2015	4.160
99	F901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	W	1938	1990	01.09.2015	4.883
Summe									133.544

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Mit-eigen-tums-anteile [C]	Nutz-fläche gesamt in m²	Nutz-fläche Wohnen in m²	Nutz-fläche Gewerbe in m²	Aus-stattungs-merkmale [D]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hü-gelschanze 19-22	-	6.257	6.257	0	Bt
2	F901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	-	596	596	0	Sa, F, B
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	-	2.000	1.789	211	Bt
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	1000/ 1000stel	516	516	0	Si, Sa, Bt
5	F903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	-	1.075	926	149	Bt
6	F903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	-	1.735	1.692	43	
7	F903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	-	5.713	2.990	2.723	Si, Sa, A, F, Bt
8	F903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	-	889	889	0	D, Sa
9	F903	01159	Dresden	Wemerstraße 35	-	1.319	937	382	A, F, Bt
10	F902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	-	1.600	1.600	0	Sa, A, B, S
11	F901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160,160a	-	8.068	6.150	1.918	Bt, S
12	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	-	628	628	0	Si, B, S
13	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	-	519	519	0	D
14	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	-	679	679	0	D
15	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	-	472	339	133	Bt
16	F902	45896	Gelsen-kirchen	Feldhauser Straße 109-113a	-	1.681	1.681	0	Si, F, Bt
17	F902	58089	Hagen	Bachstraße 23/ Lange Straße 63	-	631	476	155	
18	F902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	-	956	956	0	Bt
19	F902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	-	644	644	0	Si
20	F902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	-	3.349	2.136	1.213	Si, A, Bt

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Mit-eigen-tums-anteile [C]	Nutz-fläche gesamt in m²	Nutz-fläche Wohnen in m²	Nutz-fläche Gewerbe in m²	Aus-stattungs-merkmale [D]
21	F902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	-	1.409	1.409	0	Si, Sa, A, B
22	F902	58135	Hagen	Hofstraße 3	-	433	433	0	
23	F902	58089	Hagen	Lange Straße 74	-	530	530	0	B
24	F902	58089	Hagen	Lange Straße 78	-	524	524	0	Bt
25	F902	58089	Hagen	Lange Straße 80	-	548	548	0	B
26	F902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	-	399	399	0	Bt
27	F902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12,14	-	1.875	1.875	0	
28	F902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4a	-	912	912	0	Si, Bt
29	F904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	-	1.751	1.451	300	D, Bt
30	F904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	-	925	511	414	Bt
31	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	-	695	318	377	D, Bt
32	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	-	183	143	40	D, Bt
33	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	-	488	368	120	D
34	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	-	453	348	105	D
35	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	-	718	547	171	D
36	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	-	777	443	334	D, A, Bt
37	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	-	1.144	669	475	D, Sa
38	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	-	309	177	132	D
39	F904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	-	1.167	818	349	D, Bt
40	Evostate	22083	Hamburg	Käthnerort 57	-	772	772	0	Bt
41	Evostate	30165	Hannover	Franckestraße 1	-	1.129	1.009	120	B
42	Evostate	30173	Hannover	Hildesheimer Straße 127	-	665	609	56	Si, A, Bt
43	Evostate	30449	Hannover	Klewergarten 3, 3a	-	1.220	1.220	0	Si, A, F, B
44	Evostate	30177	Hannover	Podbielskistraße 142, 144	-	1.115	945	170	D, Sa, Bt
45	Evostate	30455	Hannover	Siegfriedweg 10-12	-	501	501	0	Si, Bt
46	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	-	738	593	145	D

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Mit-eigen-tums-anteile [C]	Nutz-fläche gesamt in m²	Nutz-fläche Wohnen in m²	Nutz-fläche Gewerbe in m²	Aus-stattungs-merkmale [D]
47	Phönix	24149	Kiel	Braunsberger Weg 2	-	713	713	0	Sa
48	Phönix	24159	Kiel	Friedrichsorter Straße 11	-	755	490	265	
49	Phönix	24114	Kiel	Harmsstraße 62	-	511	511	0	Bt
50	Phönix	24143	Kiel	Johannesstraße 47	-	615	509	106	Si, Sa, Bt
51	Phönix	24159	Kiel	Königstraße 2, 4, 4a	-	2.066	2.066	0	Si, Sa, A, Bt
52	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	-	2.323	2.323	0	Sa, A, B
53	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	-	673	500	173	Si, F
54	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtun-gen Königstraße 1-9, Max-Peterrnann-Platz 2-5	-	0	0	0	
55	F902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	-	5.136	3.151	1.985	Si, A, F, Bt
56	F903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4,6	-	2.503	2.503	0	D, Bt
57	F903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	-	1.614	1.614	0	F
58	F904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	-	1.009	865	144	Si
59	Phönix	39124	Magdeburg	Ankerstraße 1e	-	477	404	73	
60	F903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	-	1.256	1.256	0	D, Ft, Bt
61	F904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	-	509	509	0	D, Sa
62	F904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	-	548	548	0	
63	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 17	1000/ 1000stel	1.029	1.029	0	D, Sa
64	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 25	-	634	416	218	D, Sa, F
65	F904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaus-see 44, 44a-b	-	521	521	0	Sa, F
66	F904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	-	552	366	186	D, Sa, Bt
67	F903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	-	2.977	2.977	0	Sa, A, Bt
68	F904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	-	562	562	0	Ft, Bt

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Mit-eigen-tums-anteile [C]	Nutz-fläche gesamt in m²	Nutz-fläche Wohnen in m²	Nutz-fläche Gewerbe in m²	Aus-stattungs-merkmale [D]
69	F904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	-	1.681	1.681	0	Si, Sa, Ft, B
70	F904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	-	1.202	1.142	60	Ft, B
71	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	-	543	448	95	
72	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	-	815	649	166	
73	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	-	826	766	60	A, B
74	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	-	1.219	1.219	0	Si, B
75	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	-	758	652	106	D, Si
76	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	-	732	732	0	B
77	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Stra-ße 1	-	750	568	182	
78	Evostate	25421	Pinneberg	Wittekstraße 58-62	1000/ 1000stel	1.704	1.639	65	Si, Bt
79	Evostate	25451	Quickborn	Dorotheenstraße 20	-	1.577	1.398	179	Si, A, B
80	Evostate	25462	Rellingen	Eichenplatz 2-6	1000/ 1000stel	2.030	2.030	0	Sa, A, Bt
81	F903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	-	466	358	108	A, B
82	F903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	-	421	421	0	Bt
83	F903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	-	635	635	0	D, Ft, Bt
84	F903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	-	416	416	0	D, Ft
85	F903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	-	0	0	0	
86	F903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	-	918	918	0	Sa, Ft, Bt
87	F903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	-	376	376	0	Ft, Bt
88	F903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	-	1.674	1.592	82	D, Bt
89	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	-	1.797	1.797	0	Si, Sa, A, Bt
90	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	-	722	722	0	Si, Sa, A, Bt
91	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	-	1.627	1.627	0	Si, A, Bt
92	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	-	1.729	1.729	0	Si, Sa, A, Bt

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Mit-eigen-tums-anteile [C]	Nutz-fläche gesamt in m²	Nutz-fläche Wohnen in m²	Nutz-fläche Gewerbe in m²	Aus-stattungs-merkmale [D]
93	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11,12, 13	-	3.376	3.376	0	S1, Sa, A, Bt
94	F903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	-	659	659	0	D, A, Ft, Bt
95	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	-	2.137	2.137	0	S1, Sa, Bt
96	F902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	775/ 1000stel	2.043	0	2.043	Sa, A, B
97	F901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	-	3.561	3.561	0	F, Bt
98	F901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	-	2.653	2.493	160	S1, F, Bt
99	F901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	-	5.025	5.025	0	S1, F, Bt
Summe						131.762	115.071	16.691	

[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

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Ver-mietungs-stand gesamt [E]	Ver-mietungs-stand Wohnen [E]	Ver-mietungs-stand Gewerbe [E]	Leer-stands-quote gesamt [E]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügel-schanze 19-22	100,0%	100,0%	-	0,0%
2	F901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	100,0%	100,0%	-	0,0%
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kur-fürstenstraße 39	96,0%	100,0%	61,6%	4,0%
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	100,0%	100,0%	-	0,0%

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Ver-mietungs-stand gesamt [E]	Ver-mietungs-stand Wohnen [E]	Ver-mietungs-stand Gewerbe [E]	Leer-stands-quote gesamt [E]
5	F903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
6	F903	13583	Berlin	Wustenmarker Straße 94, 96, 98, 100	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
7	F903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	98,9%	98,0%	100,0%	1,1%
8	F903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	90,8%	90,8%	-	9,2%
9	F903	01159	Dresden	Wemerstraße 35	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
10	F902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	96,3%	96,3%	-	3,7%
11	F901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160,160a	98,2%	97,6%	100,0%	1,8%
12	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	100,0%	100,0%	-	0,0%
13	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	100,0%	100,0%	-	0,0%
14	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	100,0%	100,0%	-	0,0%
15	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	92,8%	100,0%	74,4%	7,2%
16	F902	45896	Gelsen-kirchen	Feldhauser Straße 109-113a	89,1%	89,1%	-	10,9%
17	F902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	82,6%	76,9%	100,0%	17,4%
18	F902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	100,0%	100,0%	-	0,0%
19	F902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	100,0%	100,0%	-	0,0%
20	F902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	96,7%	94,9%	100,0%	3,3%
21	F902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	91,6%	91,6%	-	8,4%
22	F902	58135	Hagen	Hofstraße 3	35,6%	35,6%	-	64,4%
23	F902	58089	Hagen	Lange Straße 74	100,0%	100,0%	-	0,0%
24	F902	58089	Hagen	Lange Straße 78	100,0%	100,0%	-	0,0%
25	F902	58089	Hagen	Lange Straße 80	100,0%	100,0%	-	0,0%
26	F902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	89,5%	89,5%	-	10,5%
27	F902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12,14	94,6%	94,6%	-	5,4%
28	F902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmke-straße 4a	100,0%	100,0%	-	0,0%

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Ver-mietungs-stand gesamt [E]	Ver-mietungs-stand Wohnen [E]	Ver-mietungs-stand Gewerbe [E]	Leer-stands-quote gesamt [E]
29	F904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	73,4%	88,6%	0,0%	26,6%
30	F904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	78,2%	60,5%	100,0%	21,8%
31	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	78,4%	100,0%	60,2%	21,6%
32	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	83,6%	79,0%	100,0%	16,4%
33	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
34	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	87,9%	100,0%	47,6%	12,1%
35	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	85,9%	81,5%	100,0%	14,1%
36	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	92,4%	86,7%	100,0%	7,6%
37	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
38	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
39	F904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	81,7%	100,0%	38,7%	18,3%
40	Evostate	22083	Hamburg	Käthnerort 57	100,0%	100,0%	-	0,0%
41	Evostate	30165	Hannover	Franckestraße 1	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
42	Evostate	30173	Hannover	Hildesheimer Straße 127	95,5%	95,1%	100,0%	4,5%
43	Evostate	30449	Hannover	Klewergarten 3, 3a	100,0%	100,0%	-	0,0%
44	Evostate	30177	Hannover	Podbieiskistraße 142, 144	94,6%	93,7%	100,0%	5,4%
45	Evostate	30455	Hannover	Siegfriedweg 10-12	100,0%	100,0%	-	0,0%
46	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
47	Phönix	24149	Kiel	Braunsberger Weg 2	100,0%	100,0%	-	0,0%
48	Phönix	24159	Kiel	Friedlichsorter Straße 11	86,2%	78,8%	100,0%	13,8%
49	Phönix	24114	Kiel	Harmsstraße 62	90,0%	90,0%	-	10,0%
50	Phönix	24143	Kiel	Johannesstraße 47	91,7%	90,0%	100,0%	8,3%
51	Phönix	24159	Kiel	Königstraße 2, 4, 4a	92,3%	92,3%	-	7,7%
52	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	96,0%	96,0%	-	4,0%
53	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	89,3%	85,6%	100,0%	10,7%
54	9 H	47798	Krefeld	Betriebs-vorrichtungen, König-straße 1-9, Max-Peter-mann-Platz 2-5	-	-	-	-

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Ver-mietungs-stand gesamt [E]	Ver-mietungs-stand Wohnen [E]	Ver-mietungs-stand Gewerbe [E]	Leer-stands-quote gesamt [E]
55	F902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann- Platz 2-5	85,7%	92,0%	75,8%	14,3%
56	F903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4,6	94,4%	94,4%	-	5,6%
57	F903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	100,0%	100,0%	-	0,0%
58	F904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
59	Phönix	39124	Magdeburg	Ankerstraße 1e	60,4%	71,3%	0,0%	39,6%
60	F903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	100,0%	100,0%	-	0,0%
61	F904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	93,5%	93,5%	-	6,5%
62	F904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	100,0%	100,0%	-	0,0%
63	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 17	100,0%	100,0%	-	0,0%
64	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 25	67,0%	82,9%	36,7%	33,0%
65	F904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	100,0%	100,0%	-	0,0%
66	F904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
67	F903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	96,7%	96,7%	-	3,3%
68	F904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	100,0%	100,0%	-	0,0%
69	F904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	100,0%	100,0%	-	0,0%
70	F904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	93,3%	93,0%	100,0%	6,7%
71	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
72	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	93,6%	92,0%	100,0%	6,4%
73	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	93,9%	93,5%	100,0%	6,1%
74	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	95,0%	95,0%	-	5,0%
75	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	83,6%	81,0%	100,0%	16,4%
76	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	100,0%	100,0%	-	0,0%
77	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	86,4%	82,0%	100,0%	13,6%
78	Evostate	25421	Pinneberg	Wittekstraße 58-62	88,8%	88,4%	100,0%	11,2%
79	Evostate	25451	Quickborn	Dorotheenstraße 20	84,1%	94,9%	0,0%	15,9%
80	Evostate	25462	Rellingen	Eichenplatz 2-6	100,0%	100,0%	-	0,0%
81	F903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Ver-mietungs-stand gesamt [E]	Ver-mietungs-stand Wohnen [E]	Ver-mietungs-stand Gewerbe [E]	Leer-stands-quote gesamt [E]
82	F903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	100,0%	100,0%	-	0,0%
83	F903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	85,8%	85,8%	-	14,2%
84	F903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	100,0%	100,0%	-	0,0%
85	F903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	-	-	-	-
86	F903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	100,0%	100,0%	-	0,0%
87	F903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	100,0%	100,0%	-	0,0%
88	F903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
89	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	100,0%	100,0%	-	0,0%
90	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	100,0%	100,0%	-	0,0%
91	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	100,0%	100,0%	-	0,0%
92	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	100,0%	100,0%	-	0,0%
93	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11,12, 13	100,0%	100,0%	-	0,0%
94	F903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	100,0%	100,0%	-	0,0%
95	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	100,0%	100,0%	-	0,0%
96	F902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	100,0%	-	100,0%	0,0%
97	F901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	98,6%	98,6%	-	1,4%
98	F901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
99	F901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	94,7%	94,7%	-	5,3%
Summe					95,4%	96,2%	89,8%	4,6%

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Miet-verträge ohne Fest-lauf-zeiten [F]	Miet-verträge mit Festlauf-zeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]	Jahres-netto-kaltmiete in TEUR [G]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügel-schanze 19-22	-	-	-	519
2	F901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	-	-	-	63
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kur-fürstenstraße 39	0,0%	100,0%	0,47	157
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	-	-	-	43
5	F903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	0,0%	100,0%	1,71	79
6	F903	13583	Berlin	Wustenmarker Straße 94, 96, 98, 100	100,0%	0,0%	-	140
7	F903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	2,7%	97,3%	2,99	674
8	F903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	-	-	-	63
9	F903	01159	Dresden	Wemerstraße 35	0,0%	100,0%	0,53	106
10	F902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	-	-	-	115
11	F901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160,160a	0,0%	100,0%	1,91	605
12	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	-	-	-	43
13	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	-	-	-	46
14	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	-	-	-	63
15	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	13,7%	86,3%	8,01	37
16	F902	45896	Gelsen-kirchen	Feldhauser Straße 109-113a	-	-	-	101
17	F902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	100,0%	0,0%		28
18	F902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	-	-	i	47
19	F902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	-	-	-	32
20	F902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	59,3%	40,7%	0,00	143
21	F902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	-	-	-	74
22	F902	58135	Hagen	Hofstraße 3	-	-	-	9
23	F902	58089	Hagen	Lange Straße 74	-	-	-	38

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Miet-verträge ohne Fest-lauf-zeiten [F]	Miet-verträge mit Festlauf-zeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]	Jahres-netto-kaltmiete in TEUR [G]
24	F902	58089	Hagen	Lange Straße 78	-	-	-	27
25	F902	58089	Hagen	Lange Straße 80	-	-	-	39
26	F902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	-	-	-	23
27	F902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12,14	-	-	-	70
28	F902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmke-straße 4a	-	-	-	48
29	F904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	-	-	-	75
30	F904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	44,9%	55,1%	3,16	40
31	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	0,0%	100,0%	3,25	100
32	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	100,0%	0,0%	-	17
33	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	42,3%	57,7%	2,42	36
34	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	100,0%	0,0%	-	35
35	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	100,0%	0,0%	-	41
36	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	0,0%	100,0%	1,54	37
37	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	0,0%	100,0%	0,58	58
38	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	100,0%	0,0%	-	19
39	F904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	100,0%	0,0%	-	66
40	Evostate	22083	Hamburg	Käthnerort 57	-	-	-	87
41	Evostate	30165	Hannover	Franckestraße 1	100,0%	0,0%	-	83
42	Evostate	30173	Hannover	Hildesheimer Straße 127	100,0%	0,0%	-	53
43	Evostate	30449	Hannover	Klewergarten 3, 3a	-	-	-	101
44	Evostate	30177	Hannover	Podbieiskistraße 142, 144	100,0%	0,0%	-	83
45	Evostate	30455	Hannover	Siegfriedweg 10-12	-	-	-	45
46	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	100,0%	0,0%	-	77
47	Phönix	24149	Kiel	Braunsberger Weg 2	-	-	-	61
48	Phönix	24159	Kiel	Friedlichsorter Straße 11	100,0%	0,0%	-	65

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Miet-verträge ohne Fest-lauf-zeiten [F]	Miet-verträge mit Festlauf-zeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]	Jahres-netto-kaltmiete in TEUR [G]
49	Phönix	24114	Kiel	Harmsstraße 62	-	-	-	42
50	Phönix	24143	Kiel	Johannesstraße 47	100,0%	0,0%	-	57
51	Phönix	24159	Kiel	Königstraße 2, 4, 4a	-	-	-	177
52	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	-	-	-	377
53	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	100,0%	0,0%	-	76
54	9 H	47798	Krefeld	Betriebs-vorrichtungen, König-straße 1-9, Max-Peter-mann-Platz 2-5	-	-	-	0
55	F902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann- Platz 2-5	8,0%	92,0%	2,47	388
56	F903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4,6	-	-	-	161
57	F903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	-	-	-	96
58	F904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	100,0%	0,0%		64
59	Phönix	39124	Magdeburg	Ankerstraße 1e	-	-	i	18
60	F903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	-	-	-	85
61	F904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	-	-	-	30
62	F904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	-	-	-	33
63	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 17	-	-	-	73
64	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 25	100,0%	0,0%	-	33
65	F904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	-	-	-	35
66	F904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	100,0%	0,0%	-	38
67	F903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	-	-	-	233
68	F904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	-	-	-	38
69	F904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	-	-	-	114
70	F904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	0,0%	100,0%	2,25	73
71	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	100,0%	0,0%	-	55
72	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	0,0%	100,0%	1,75	63
73	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	0,0%	100,0%	1,00	65

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Miet-verträge ohne Fest-lauf-zeiten [F]	Miet-verträge mit Festlauf-zeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]	Jahres-netto-kaltmiete in TEUR [G]
74	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	-	-	-	85
75	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	100,0%	0,0%	-	50
76	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	-	-	-	67
77	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	38,1%	61,9%	5,25	60
78	Evostate	25421	Pinneberg	Wittekstraße 58-62	100,0%	0,0%	-	147
79	Evostate	25451	Quickborn	Dorotheenstraße 20	-	-	-	127
80	Evostate	25462	Rellingen	Eichenplatz 2-6	-	-	-	212
81	F903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	100,0%	0,0%	-	45
82	F903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	-	-	-	43
83	F903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	-	-	-	51
84	F903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	-	-	-	37
85	F903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kös-ters Hof 1-18	-	-	-	0
86	F903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	-	-	-	93
87	F903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	-	-	-	40
88	F903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	100,0%	0,0%	-	151
89	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	-	-	-	173
90	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	-	-	-	71
91	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	-	-	-	161
92	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	-	-	-	169
93	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11,12, 13	-	-	-	326
94	F903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	-	-	-	69
95	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	-	-	-	190
96	F902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	55,9%	44,1%	1,75	155
97	F901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	-	-	-	235

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Miet-verträge ohne Fest-lauf-zeiten [F]	Miet-verträge mit Festlauf-zeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]	Jahres-netto-kaltmiete in TEUR [G]
98	F901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	0,0%	100,0%	0,08	191
99	F901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerda-straße 4-10	-		-	320
Summe					26,5%	73,5%	2,16	10.303

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	gutachter-liche Bewertungs-miete in TEUR	Nutzungs-entgelt-ausfall-quote [H]	Verkehrs-wert lt. Gutachten in TEUR [I]	Fremd-finanzierungs-quote [J]
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügel-schanze 19-22	582	0,0%	13.200	38,6%
2	F901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	65	0,0%	1.470	40,3%
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kur-fürstenstraße 39	216	5,4%	4.940	0,0%
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	46	0,0%	1.070	0,0%
5	F903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	107	0,0%	2.150	32,7%
6	F903	13583	Berlin	Wustenmarker Straße 94, 96, 98, 100	165	0,0%	3.450	37,1%
7	F903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	724	0,7%	11.700	55,5%
8	F903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	79	10,1%	1.370	56,4%
9	F903	01159	Dresden	Wemerstraße 35	115	0,0%	2.020	70,6%
10	F902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	158	4,9%	2.560	48,0%
11	F901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160,160a	763	2,3%	10.500	42,0%
12	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	64	0,0%	960	76,5%
13	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	55	0,0%	1.010	60,1%
14	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	71	0,0%	1.490	53,3%
15	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	54	5,1%	640	86,3%

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	gutachter-liche Bewertungs-miete in TEUR	Nutzungs-entgelt-ausfall-quote [H]	Verkehrs-wert lt. Gutachten in TEUR [I]	Fremd-finanzierungs-quote [J]
16	F902	45896	Gelsen-kirchen	Feldhauser Straße 109-113a	121	11,4%	1.370	61,3%
17	F902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	42	20,0%	510	54,0%
18	F902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	54	0,0%	620	67,2%
19	F902	58089	Hagen	Christian-Rohlfs-Straße 2	39	0,0%	410	68,4%
20	F902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	171	5,9%	1.710	85,4%
21	F902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	93	10,8%	930	66,1%
22	F902	58135	Hagen	Hofstraße 3	26	66,5%	200	96,3%
23	F902	58089	Hagen	Lange Straße 74	38	0,0%	490	47,2%
24	F902	58089	Hagen	Lange Straße 78	31	0,0%	310	73,8%
25	F902	58089	Hagen	Lange Straße 80	39	0,0%	510	46,8%
26	F902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	26	11,5%	290	70,0%
27	F902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12,14	101	7,9%	1.040	78,7%
28	F902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmke-straße 4a	55	0,0%	620	64,2%
29	F904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	115	25,8%	1.210	99,1%
30	F904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	59	24,3%	630	100,5%
31	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	78	17,4%	1.250	38,1%
32	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	19	14,7%	220	57,1%
33	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	42	0,0%	570	58,7%
34	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	41	16,6%	570	54,5%
35	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	54	14,5%	730	67,4%
36	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	49	9,7%	670	79,5%
37	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	68	0,0%	830	94,4%
38	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	25	0,0%	300	87,7%
39	F904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	87	16,5%	1.150	69,5%
40	Evostate	22083	Hamburg	Käthnerort 57	95	0,0%	2.000	39,3%

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	gutachter-liche Bewertungs-miete in TEUR	Nutzungs-entgelt-ausfall-quote [H]	Verkehrs-wert lt. Gutachten in TEUR [I]	Fremd-finanzierungs-quote [J]
41	Evostate	30165	Hannover	Franckestraße 1	95	0,0%	1.430	81,7%
42	Evostate	30173	Hannover	Hildesheimer Straße 127	64	5,4%	1.120	60,5%
43	Evostate	30449	Hannover	Klewergarten 3, 3a	115	0,0%	1.810	68,6%
44	Evostate	30177	Hannover	Podbieiskistraße 142, 144	98	6,8%	1.690	67,9%
45	Evostate	30455	Hannover	Siegfriedweg 10-12	50	0,0%	770	66,2%
46	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	79	0,0%	1.420	47,9%
47	Phönix	24149	Kiel	Braunsberger Weg 2	68	0,0%	1.060	63,6%
48	Phönix	24159	Kiel	Friedlichsorter Straße 11	73	13,3%	1.200	62,9%
49	Phönix	24114	Kiel	Harmsstraße 62	48	10,7%	850	56,8%
50	Phönix	24143	Kiel	Johannesstraße 47	68	13,7%	1.060	54,8%
51	Phönix	24159	Kiel	Königstraße 2, 4, 4a	213	10,1%	3.620	53,9%
52	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	404	3,8%	7.700	70,5%
53	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	106	17,4%	2.470	63,7%
54	9 H	47798	Krefeld	Betriebs-vorrichtungen, König-straße 1-9, Max-Peter-mann-Platz 2-5	0	0,0%	271	0,0%
55	F902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann- Platz 2-5	469	15,5%	5.620	56,9%
56	F903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4,6	188	6,4%	3.540	45,2%
57	F903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	102	0,0%	1.820	49,9%
58	F904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	71	0,0%	900	65,8%
59	Phönix	39124	Magdeburg	Ankerstraße 1e	31	40,1%	340	86,2%
60	F903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	94	0,0%	1.350	59,4%
61	F904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	36	9,1%	390	75,9%
62	F904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	35	0,0%	450	69,9%
63	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 17	79	0,0%	1.240	52,1%
64	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 25	53	37,4%	750	54,7%

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	gutachter-liche Bewertungs-miete in TEUR	Nutzungs-entgelt-ausfall-quote [H]	Verkehrs-wert lt. Gutachten in TEUR [I]	Fremd-finanzierungs-quote [J]
65	F904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	36	0,0%	410	79,4%
66	F904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	40	2,6%	450	71,5%
67	F903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	240	4,5%	3.230	75,2%
68	F904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	39	0,0%	510	67,2%
69	F904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	121	0,0%	1.570	65,3%
70	F904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	83	7,6%	1.100	66,6%
71	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	63	0,0%	1.320	48,1%
72	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	86	8,7%	1.600	59,6%
73	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	83	7,2%	1.660	58,2%
74	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	129	6,6%	2.090	68,2%
75	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	81	22,0%	1.480	60,6%
76	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	77	0,0%	1.600	53,5%
77	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	76	14,3%	1.650	53,2%
78	Evostate	25421	Pinneberg	Wittekstraße 58-62	196	17,0%	3.260	54,0%
79	Evostate	25451	Quickborn	Dorotheenstraße 20	149	12,4%	2.400	66,9%
80	Evostate	25462	Rellingen	Eichenplatz 2-6	242	2,3%	4.050	51,0%
81	F903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	49	0,0%	840	57,7%
82	F903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	45	0,0%	800	54,4%
83	F903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	69	16,3%	1.180	55,8%
84	F903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	45	0,0%	750	57,6%
85	F903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kös-ters Hof 1-18	0	0,0%	10	0,0%
86	F903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	105	0,0%	1.900	50,2%
87	F903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	42	0,0%	780	49,9%
88	F903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	179	0,0%	3.350	51,9%
89	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	181	0,0%	3.080	60,6%

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	gutachter-liche Bewertungs-miete in TEUR	Nutzungs-entgelt-ausfall-quote [H]	Verkehrs-wert lt. Gutachten in TEUR [I]	Fremd-finanzierungs-quote [J]
90	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	76	1,4%	1.300	57,6%
91	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	166	0,0%	2.950	57,3%
92	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	183	0,0%	3.080	58,3%
93	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11,12, 13	352	0,0%	6.180	56,7%
94	F903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	79	0,0%	1.350	50,7%
95	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	234	0,5%	4.030	54,6%
96	F902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	159	1,3%	1.960	45,5%
97	F901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	278	1,7%	3.210	45,4%
98	F901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	211	0,0%	2.450	44,3%
99	F901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerda-straße 4-10	382	6,2%	4.890	42,1%
Summe					12.047	5,1%	193.011	53,8%

[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 mit unbefristeter Laufzeit

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

[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 54: Bei dem angegebenen Wert handelt es sich um den handelsrechtlichen Buchwert. Für die Objekte in den Zeilen 12-15, 52-53 und 71-77 wurde gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angegeben.

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

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund/ Boden und Gebäudes in TEUR
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	8.470
2	F901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	975
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	3.040
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	774
5	F903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	1.345
6	F903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	2.452
7	F903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	9.900
8	F903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	1.050
9	F903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	1.600
10	F902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	2.050
11	F901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160,160a	7.250
12	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	1.010
13	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	1.490
14	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	640
15	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	960
16	F902	45896	Gelsen-kirchen	Feldhauser Straße 109-113a	1.400
17	F902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	477
18	F902	58089	Hagen	Christian-Rohifs-Straße 2	366
19	F902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	1.432
20	F902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	1.033
21	F902	58135	Hagen	Hofstraße 3	300
22	F902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	439
23	F902	58089	Hagen	Lange Straße 74	497
24	F902	58089	Hagen	Lange Straße 78	379
25	F902	58089	Hagen	Lange Straße 80	515
26	F902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	320
27	F902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4a	614
28	F902	58091	Hagen	Mühihauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12,14	946

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund/ Boden und Gebäudes in TEUR
29	F904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	1.780
30	F904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	920
31	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	1.430
32	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	270
33	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	560
34	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	590
35	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	520
36	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	550
37	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	990
38	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	320
39	F904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	1.170
40	Evostate [L]	22083	Hamburg	Käthnerort 57	0
41	Evostate [L]	Diverse	Hannover	Diverse	0
42	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	1.180
43	Phönix [L]	Diverse	Kiel	Diverse	0
44	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	7.700
45	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	2.470
46	F902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	5.031
47	F903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	2.412
48	F903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	1.220
49	F904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	940
50	Phönix	39124	Magdeburg	Ankerstraße 1e	450
51	F903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	1.077
52	F904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	420
53	F904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	510
54	F904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	575
55	F904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	510
56	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 17	1.290
57	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 25	830

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund/ Boden und Gebäudes in TEUR
58	F904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	570
59	F903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	3.220
60	F904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	1.774
61	F904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	1.231
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	1.320
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	1.600
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	1.660
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	2.090
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	1.480
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	1.600
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	1.650
69	Evostate [L]	25421	Pinneberg	Wittekstraße 58-62	0
70	Evostate [L]	25451	Quickborn	Dorotheenstraße 20	0
71	Evostate [L]	25462	Rellingen	Eichenplatz 2-6	0
72	F903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	600
73	F903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	600
74	F903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	900
75	F903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	600
76	F903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	52
77	F903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	581
78	F903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	1.419
79	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	2.700
80	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	1.085
81	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	2.445
82	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	2.598
83	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11,12, 13	5.072
84	F903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	2.400
85	F903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	1.000
86	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	3.400
87	F902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	2.207

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund/ Boden und Gebäudes in TEUR
88	F901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	2.790
89	F901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	2.050
90	F901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	3.760
Summe					141.893

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Anschaffungs- nebenkosten Gebühren/ Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungs-nebenkosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	566	508	1.074	12,7%
2	F901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	67	60	127	13,0%
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	205	185	390	12,8%
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	52	48	100	12,9%
5	F903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	89	82	171	12,7%
6	F903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	163	148	311	12,7%
7	F903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	410	549	959	9,7%
8	F903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	45	64	109	10,4%
9	F903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	66	92	158	9,9%
10	F902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	153	124	277	13,5%
11	F901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160,160a	530	415	945	13,0%
12	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	41	61	102	10,1%
13	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	61	90	151	10,1%
14	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	26	39	65	10,2%
15	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	39	58	97	10,1%
16	F902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	103	85	188	13,4%

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	An-schaffungs- neben-kosten Gebühren/ Steuern in TEUR	Sonstige An-schaffungs-neben-kosten in TEUR	Anschaffungs-neben-kosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeit-punkt der Anschaf-fung
17	F902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	45	30	75	15,7%
18	F902	58089	Hagen	Christian-Rohifs-Straße 2	34	23	57	15,6%
19	F902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	136	84	220	15,4%
20	F902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	98	64	162	15,7%
21	F902	58135	Hagen	Hofstraße 3	28	19	47	15,7%
22	F902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	42	27	69	15,7%
23	F902	58089	Hagen	Lange Straße 74	47	31	78	15,7%
24	F902	58089	Hagen	Lange Straße 78	36	23	59	15,6%
25	F902	58089	Hagen	Lange Straße 80	49	32	81	15,7%
26	F902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	30	20	50	15,6%
27	F902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmke-straße 4a	58	38	96	15,6%
28	F902	58091	Hagen	Mühihauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12,14	90	59	149	15,8%
29	F904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	98	107	205	11,5%
30	F904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	51	52	103	11,2%
31	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	79	80	159	11,1%
32	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	15	16	31	11,5%
33	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	31	33	64	11,4%
34	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	33	35	68	11,5%
35	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	29	31	60	11,5%
36	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	30	32	62	11,3%
37	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	55	57	112	11,3%
38	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	18	18	36	11,3%
39	F904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	64	69	133	11,4%
40	Evostate [L]	22083	Hamburg	Käthnerort 57	0	0	0	0,0%
41	Evostate [L]	Diverse	Hannover	Diverse	0	0	0	0,0%
42	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	70	68	138	11,7%

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	An-schaffungs- neben-kosten Gebühren/ Steuern in TEUR	Sonstige An-schaffungs-neben-kosten in TEUR	Anschaffungs-neben-kosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeit-punkt der Anschaf-fung
43	Phönix [L]	Diverse	Kiel	Diverse	0	0	0	0,0%
44	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	545	468	1.013	13,2%
45	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	177	148	325	13,2%
46	F902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	384	311	695	13,8%
47	F903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	102	146	248	10,3%
48	F903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	57	74	131	10,7%
49	F904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	53	59	112	11,9%
50	Phönix	39124	Magdeburg	Ankerstraße 1e	22	27	49	10,9%
51	F903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	62	66	128	11,9%
52	F904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	24	26	50	11,9%
53	F904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	29	32	61	12,0%
54	F904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	35	36	71	12,3%
55	F904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	29	32	61	12,0%
56	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 17	65	77	142	11,0%
57	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 25	44	49	93	11,2%
58	F904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	32	36	68	11,9%
59	F903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	191	197	388	12,0%
60	F904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	108	107	215	12,1%
61	F904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	72	78	150	12,2%
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	52	79	131	9,9%
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	64	97	161	10,1%
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	66	100	166	10,0%
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	83	127	210	10,0%
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	59	90	149	10,1%
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	64	97	161	10,1%
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	66	96	162	9,8%

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	An-schaffungs- neben-kosten Gebühren/ Steuern in TEUR	Sonstige An-schaffungs-neben-kosten in TEUR	Anschaffungs-neben-kosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeit-punkt der Anschaf-fung
69	Evostate [L]	25421	Pinneberg	Wittekstraße 58-62	0	0	0	0,0%
70	Evostate [L]	25451	Quickborn	Dorotheenstraße 20	0	0	0	0,0%
71	Evostate [L]	25462	Rellingen	Eichenplatz 2-6	0	0	0	0,0%
72	F903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	33	38	71	11,8%
73	F903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	33	38	71	11,8%
74	F903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	49	55	104	11,6%
75	F903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	33	38	71	11,8%
76	F903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kös-ters Hof 1-18	0	0	0	0,0%
77	F903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	31	36	67	11,5%
78	F903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	77	86	163	11,5%
79	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	147	162	309	11,4%
80	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	59	65	124	11,4%
81	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	133	147	280	11,5%
82	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	141	156	297	11,4%
83	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11,12, 13	276	304	580	11,4%
84	F903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	130	145	275	11,5%
85	F903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	54	61	115	11,5%
86	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	251	202	453	13,3%
87	F902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	209	122	331	15,0%
88	F901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	199	168	367	13,2%
89	F901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	146	124	270	13,2%
90	F901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerda-straße 4-10	269	227	496	13,2%

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	An-schaffungs- neben-kosten Gebühren/ Steuern in TEUR	Sonstige An-schaffungs-neben-kosten in TEUR	Anschaffungs-neben-kosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeit-punkt der Anschaf-fung
Summe					8.637	8.485	17.122	12,1%
	Gesell-schaft	**PLZ**	**Stadt**	**Straße**	**Nutzungs-dauer in Monaten** [K]	**Rest-nutzungs-dauer in Monaten**	**Abschreibung Be-richtsjahr in TEUR**	**verbleibender Buch-wert 31.12. des Be-richtsjahres in TEUR**
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügel-schanze 19-22	36	0	269	0
2	F901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	103	62	15	76
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kur-fürstenstraße 39	36	0	130	0
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	36	0	33	0
5	F903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	98	62	21	108
6	F903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	98	62	38	197
7	F903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	95	62	121	625
8	F903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	99	62	13	69
9	F903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	95	62	20	103
10	F902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	99	62	33	174
11	F901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160,160a	100	62	114	587
12	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	36	26	29	74
13	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	36	26	42	109
14	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	36	26	18	47
15	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	36	26	27	70
16	F902	45896	Gelsen-kirchen	Feldhauser Straße 109-113a	99	62	22	118
17	F902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	86	62	11	53
18	F902	58089	Hagen	Christian-Rohifs-Straße 2	86	62	8	41
19	F902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	86	62	31	158

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzungs-dauer in Monaten [K]	Rest-nutzungs-dauer in Monaten	Abschreibung Be-richtsjahr in TEUR	verbleibender Buch-wert 31.12. des Be-richtsjahres in TEUR
20	F902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	86	62	23	117
21	F902	58135	Hagen	Hofstraße 3	86	62	8	32
22	F902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	86	62	10	49
23	F902	58089	Hagen	Lange Straße 74	86	62	11	56
24	F902	58089	Hagen	Lange Straße 78	86	62	8	43
25	F902	58089	Hagen	Lange Straße 80	86	62	11	59
26	F902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	86	62	7	36
27	F902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmke-straße 4a	86	62	13	70
28	F902	58091	Hagen	Mühihauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12,14	86	62	21	107
29	F904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	90	62	27	142
30	F904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	90	62	14	71
31	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	90	62	21	110
32	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	90	62	4	22
33	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	90	62	8	45
34	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	90	62	9	47
35	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	90	62	8	41
36	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	90	62	8	43
37	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	90	62	15	77
38	F904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	90	62	5	25
39	F904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	90	62	18	92
40	Evostate [L]	22083	Hamburg	Käthnerort 57	0	0	0	0
41	Evostate [L]	Diverse	Hannover	Diverse	0	0	0	0
42	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	36	3	46	12
43	Phönix [L]	Diverse	Kiel	Diverse	0	0	0	0
44	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	36	24	225	788
45	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	36	24	72	253

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzungs-dauer in Monaten [K]	Rest-nutzungs-dauer in Monaten	Abschreibung Be-richtsjahr in TEUR	verbleibender Buch-wert 31.12. des Be-richtsjahres in TEUR
46	F902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	99	62	82	438
47	F903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4, 6	98	62	30	157
48	F903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	101	62	16	80
49	F904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	80	62	17	87
50	Phönix	39124	Magdeburg	Ankerstraße 1e	80	62	14	72
51	F903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	98	62	16	80
52	F904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	80	62	8	39
53	F904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	80	62	9	47
54	F904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	88	62	10	50
55	F904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	80	62	9	47
56	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 17	80	62	22	112
57	Phönix	39108	Magdeburg	Goethestraße 25	80	62	8	39
58	F904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	80	62	10	53
59	F903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	92	62	51	261
60	F904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	88	62	29	151
61	F904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	88	62	20	106
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	36	26	36	95
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	36	26	45	116
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	36	26	46	120
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	36	26	59	152
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	36	26	41	108
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	36	26	45	116
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	36	26	45	117
69	Evostate [L]	25421	Pinneberg	Wittekstraße 58-62	0	0	0	0
70	Evostate [L]	25451	Quickborn	Dorotheenstraße 20	0	0	0	0
71	Evostate [L]	25462	Rellingen	Eichenplatz 2-6	0	0	0	0

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzungs-dauer in Monaten [K]	Rest-nutzungs-dauer in Monaten	Abschreibung Be-richtsjahr in TEUR	verbleibender Buch-wert 31.12. des Be-richtsjahres in TEUR
72	F903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	101	62	8	43
73	F903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	101	62	8	43
74	F903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	101	62	12	64
75	F903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	101	62	8	43
76	F903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kös-ters Hof 1-18	101	62	0	0
77	F903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	101	62	8	41
78	F903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	101	62	19	100
79	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	101	62	37	189
80	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	101	62	15	76
81	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	101	62	33	172
82	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	101	62	35	183
83	F903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11,12, 13	101	62	69	356
84	F903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	101	62	33	169
85	F903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	101	62	14	71
86	9 H	14542	Werder (Havel)	Am Weinberg 10-11	36	7	151	88
87	F902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	86	62	47	238
88	F901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	102	62	43	224
89	F901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	102	62	32	164
90	F901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerda-straße 4-10	102	62	58	302
Summe							2.885	10.155

[K] Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handelsobjekte und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum geplanten Laufzeitende des AlF (31.12.2024).

[L] Zeilen 40-41, 43, 69-71: Der Erwerb der fünf Kiel-Objekte der Phönix sowie aller Objekte der Evostate erfolgte als Gesellschaftsanteilskauf. Die Anschaffungsnebenkosten sind im Abschnitt I.C.3.a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auf Seite 7 erläutert.

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes [4]
1	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	W
2	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	W
3	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	M
4	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	W
5	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	W
6	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	M
7	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	W
8	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	M
9	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	W
10	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	W
11	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	W
12	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	W
13	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	M
Summe					

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Nutzfläche gesamt in m^2	Kaufpreis in TEUR
1	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	519	0	519	1.010
2	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	679	0	679	1.490
3	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	339	133	472	640
4	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	628	0	628	960
5	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	2.323	0	2.323	7.700
6	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	500	173	673	2.470
7	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	448	95	543	1.320
8	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	649	166	815	1.600
9	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	766	60	826	1.660
10	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	1.219	0	1.219	2.090
11	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	652	106	758	1.480
12	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	732	0	732	1.600

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Nutzfläche gesamt in m^2	Kaufpreis in TEUR
13	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	568	182	750	1.650
Summe					10.022	915	10.937	25.670

	Gesell-schaft	PLZ	Stadt	Straße	Geplanter Erhaltungs-aufwand/ Risikorück-lage in TEUR	Voraussichtliche Ge-samt-investitions-summe in TEUR	Verkehrswert in TEUR [5]	Kaufdatum [6]
1	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	13	1.023	1.020	01.03.2018
2	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	9	1.499	1.520	01.03.2018
3	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	76	716	640	01.03.2018
4	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	26	986	970	01.03.2018
5	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	215	7.915	8.500	01.05.2018
6	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	78	2.548	2.500	01.05.2018
7	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	14	1.334	1.330	01.03.2018
8	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	21	1.621	1.610	01.03.2018
9	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	26	1.686	1.670	01.03.2018
10	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	23	2.113	2.100	01.03.2018
11	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	17	1.497	1.490	01.03.2018
12	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	36	1.636	1.610	01.03.2018
13	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	39	1.689	1.660	01.03.2018
Summe					593	26.263	26.620	

Zu dem am 22.12.2017 abgeschlossenen Kaufvertrag erfolgte am 01.03.2018 der Besitzübergang für das Objektpaket Nürnberg/ Fürth, als Reinvestition von im Zuge von Handelstätigkeiten im Jahr 2017 freigewordenem Investitionskapital. Dieses Objektpaket besteht aus 120 Einheiten (davon 109 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten) und besitzt eine Nutzfläche von 7.941 m^2 (davon 7.199 m^2 Wohn- und 742 m^2 Gewerbefläche). Der Kaufpreis für dieses Objektpaket wurde in Höhe von 15.500 TEUR vereinbart.

Des Weiteren wurden mit Nutzen-Lasten-Wechsel zum 01.05.2018 89 Einheiten (davon 88 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit in Köln, Raderberggürtel 11 und Zonser Straße 43-45 mit einer Gesamtnutzfläche von 2.996 m^2 (davon 2.823 m^2 Wohn- und 173 m^2 Gewerbefläche) zu einem Kaufpreis in Höhe von 10.170 TEUR erworben.

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

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

[5] Verkehrswert zum Ankaufszeitpunkt.

[6] Übergang von Nutzen und Lasten (Besitzübergang)

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes [7]	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche gesamt in m²
1	9 H2	10827	Berlin	Feurigstraße 13, 14	W	2.517	0	2.517
2	9 H2	13347	Berlin	Seestraße 62, 62a, 63, 63a	W	6.449	260	6.709
3	9 H2	13359	Berlin	Grüntaler Straße 36, 37	W	1.461	0	1.461
4	9 H2	10559	Berlin	Lehrter Straße 47,48, Perleberger Straße 64,65,66	W	4.341	640	4.981
5	9 H	12105	Berlin	Blumenweg 1, 2, 3	W	2.658	0	2.658
Summe						17.426	900	18.325

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vertriebsart	Verkaufspreis in TEUR	letzter Verkehrswert in TEUR	Verkaufsdatum [8]
1	9 H2	10827	Berlin	Feurigstraße 13, 14	Global	5.270	5.220	01.01.2018
2	9 H2	13347	Berlin	Seestraße 62, 62a, 63, 63a	Global	13.902	13.600	01.01.2018
3	9 H2	13359	Berlin	Grüntaler Straße 36, 37	Global	3.053	3.010	01.01.2018
4	9 H2	10559	Berlin	Lehrter Straße 47,48, Perleberger Straße 64,65,66	Global	10.150	9.720	01.01.2018
5	9 H	12105	Berlin	Blumenweg 1, 2, 3	Global	5.100	5.070	01.07.2018
Summe						37.475	36.620	

Mit Kaufvertrag vom 09.11.2017 wurden die vom ZBI Professional 9 an der Handelsgesellschaft 9 H2 gehaltenen Gesellschaftsanteile (94%) im Rahmen eines Share-Deals mit Wirkung zum 01.01.2018 zu einem Kaufpreis von 22.159 TEUR veräußert. Die 9 H2 war Eigentümerin der in der Tabelle dargestellten Objekte in Berlin mit 190 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten sowie einer Gesamtnutzfläche von 15.667 m². Der im Kaufvertrag angesetzte Wert für die Immobilien betrug 32.375 TEUR.

Darüber hinaus veräußerte der AlF über seine Immobilien-Gesellschaft 9H zum 01.07.2018 das Objekt Berlin, Blumenweg 1, 2, 3, bestehend aus 37 Wohnungen und einer Nutzfläche von 2.658 m² zu einem Verkaufspreis von 5.100 TEUR.

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

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

[8] Übergang von Nutzen und Lasten (Bei Angabe "Diverse" handelt es sich um den Verkauf von Einzelwohnungen mit unterschiedlichen Nutzen-Lasten-Übergängen)

7. Ergänzende Angaben nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

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

Der AlF 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 Nummer 3 KAGB

Jahr	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Umlaufende Anteile	106.967	106.967	106.967	76.452
Anteilswert (NIW) in Euro	1.011,81	870,13	870,18	785,07

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

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

Die Gesamtkostenquote beträgt 2,3% (Vorjahr 2,4%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AlF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten im Sinne von Artikel 10 Absatz 2 b) der Verordnung (EU) Nummer 583/2010 (das heißt ohne Initial-, Transaktions- und Kreditkosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

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

Im Geschäftsjahr ist — wie im Vorjahr — 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 Pauschalvergütungen nach § 101 Absatz 2 Nummer 2 KAGB

Im Geschäftsjahr wurden — wie im Vorjahr — keine Pauschalvergütungen im Sinne des § 101 Absatz 2 Nummer 2 KAGB gewährt.

f) 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.

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

Beim Erwerb von Kommanditanteilen an der Gesellschaft war ein Ausgabeaufschlag 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.

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

Die Angaben zu den Vergütungen der Mitarbeiter der KVG und 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 1 (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 1 auf die Kommanditisten verteilt, bis ihnen Gewinne in Höhe der anfänglich verteilten Verluste zugewiesen wurden.

Ein Restgewinn wird im Verhältnis der Kapitalkonten 1 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 1 (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 1 auf die Anleger verteilt und bis zu 50% der Fondsverwaltung zugewiesen. Diese erfolgsabhängige Vergütung der Fondsverwaltung beträgt jedoch insgesamt höchstens 5% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft während der Fondslaufzeit.

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

Über Entnahmen entscheidet die Fondsverwaltung. Gemäß § 9 der Anlagebedingungen soll die 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 AlF leistet Auszahlungen zum 31.03., 31.07. und 30.11. eines jeden Jahres. Prognostiziert sind gemäß Verkaufsprospekt vom 07.10.2014 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 2018 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	2015-2017 in Euro	2018 in Euro	Gesamt in Euro
Betrag in Euro	8.105.192,79	4.512.613,99	12.617.806,78

(2) Anrechenbare Steuern

Auf inländische Zinserträge sowie Gewinnausschüttungen von Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform einer GmbH wird eine 25%ige Kapitalertragsteuer zuzüglich des darauf entfallenden 5,5%igen Solidaritätszuschlages einbehalten und seitens der Kreditinstitute bzw. der Beteiligungsgesellschaft 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	2015-2017 in Euro	2018 in Euro	Gesamt n Euro
Kapitalertragsteuer	19.749,45	208.651,04	228.400,49
Solidaritätszuschlag	1.086,16	11.475,80	12.561,96
Gesamt in Euro	20.835,61	220.126,84	240.962,45

Die vergleichsweise hohen Steuern des Jahres 2018 beruhen auf Gewinnausschüttungen von Beteiligungsgesellschaften.

(3) Übersicht Entnahmen/anrechenbare Steuern

Die bisherigen Entnahmen und die anrechenbaren Steuern stellen sich für einen Anleger, der ab 01.01.2015 auszahlungsberechtigt war, ausgedrückt in % der Kommanditeinlage inklusive des Agios, wie folgt dar:

Jahr	2015-2017 in Euro	2018 in Euro	Gesamt in Euro
Entnahmen	11,0	4,0	15,0
Anrechenbare Steuern	0,0	0,2	0,2
Gesamt	11,0	4,2	15,2

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

Steuerlich erzielen die Gesellschafter des AlF aus ihrer Beteiligung Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG.

Alle Anleger werden mit Einreichung der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung der Fondsgesellschaft beim Finanzamt Erlangen durch die Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH) 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.

Ein in der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung festgestellter Verlust unterliegt den Beschränkungen des § 15 b EStG. 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 der Beteiligung in den folgenden Wirtschaftsjahren. Der auf die Kommanditisten entfallende (vorzutragende) Verlust wird durch das Finanzamt gesondert festgestellt.

(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, 7 und 8 von Laufzeitbeginn bis 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 (Geschäftsführer der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH),

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 Christian Reißing (ab 01.07.2018),

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 erstmalig 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 erfolgte deshalb durch die Gesellschafterversammlung am 24.10.2018. Alle Mitglieder wurden durch das Gremium wiedergewählt. Als Vorsitzenden des Anlegerausschusses hat das Gremium weiterhin Herrn Alfred Schmidt bestimmt.

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 14a	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 2018 im Rahmen von zwei Sitzungen (am 21.03.2018 und am 27.09.2018) über die Entwicklung des AlF informiert.

Erlangen, den 24.04.2019

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Dirk Meißner

Christian Reißing

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

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 24.10.2017 in Verbindung mit den Anlagebedingungen vom 18.08.2014.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase/Dauer der Gesellschaft

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

Die Gesellschaft ist bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsfrist befristet. Sie wird nach Ablauf dieser 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, Gesellschaftskapital und umlaufende Anteile

		Kapital per 31.12.2018 in Euro
Komplementärin	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 2.210 Treuhandverträgen	106.957.000
Summe Gesellschaftskapital		106.967.000
Umlaufende Anteile		106.967

Die Zeichnungssumme inklusive Agio beträgt 112.315 TEUR. Das Kapital und das Agio sind voll einbezahlt.

e) Hafteinlage

Die Hafteinlage wurde in das Handelsregister entsprechend § 3 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages für die Treuhandkommanditistin mit 10% ihres Gesellschaftsanteils (1.000 Euro) eingetragen. Gemäß § 3 Absatz 2 und 3 des Gesellschaftsvertrages wird für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin für jeden Treugeber-Kommanditisten sowie für den Direkt-Kommanditisten 10% der auf die Kommanditisten entfallenden Kommanditeinlage ohne Agio als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

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

a) Anlagestrategie, Anlageziele

Der AlF darf entsprechend seiner in § 1 der Anlagebedingungen 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) und dafür Fremdkapital einsetzen. Zu konkreten Investitionskriterien und Anlagegrenzen wird auf die §§ 2 und 3 und zur zulässigen Belastung auf § 4 der Anlagebedingungen verwiesen.

Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 36 unter II.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 4 der Anlagebedingungen berichtet.

Anlageziel des AlF 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 AlF 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 Vermietungsstandes 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, durch ein aktives Management, verbunden mit einer laufenden Marktüberwachung, die bestmöglichen Konditionen zu erreichen und unter Ausschöpfung der zulässigen Fremdmittelquote den Fremdmittelhebel zu nutzen. Berichte zu Durchschnittszins, Belastungsquote und Zinsbindungsausläufen sind Bestandteil des monatlichen Berichtswesens.

Mit Hilfe des regelmäßigen Berichtswesens kann die Fondsgeschäftsleitung die wirtschaftliche Entwicklung des AlF 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 AlF 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 AlF als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AlF sind dem Geschäftsbesorgungsvertrag beigetreten.

Mit Nachtrag Nummer 1 wurde die durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG ab dem 01.01.2018 geltende Umsatzsteuerfreiheit für Fondsverwaltungsleistungen vereinbart. Dadurch kommen ab dem 01.01.2018 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 AlF.

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. Der Vertrag ist bis zur Beendigung des AlF 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 AlF oder seiner Beteiligungsgesellschaften beauftragt.

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerung auf Ebene	Vertragsbeginn
1.	18.05.2018	Property Management (Immobilienbewirtschaftung/ Hausverwaltung)	AlF	01.01.2018
2.	15.07.2015	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AlF	15.07.2015
3.	11.09.2015	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AlF	11.09.2015
4.	12.11.2015	Laufendes Management von Darlehensverträgen [9]	AlF	12.11.2015
5.	03.12.2018	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AlF	01.01.2018
6.	05.02.2015	Datenschutz-Beauftragter [9]	KVG	01.02.2014
7.	05.02.2015	Geldwäsche-Beauftragter [9]	KVG	01.01.2014
8.	05.02.2015	IT-Sicherheits-Beauftragter [9]	KVG	01.02.2014
9.	30.10.2015	Compliance-Beauftragter [9]	KVG	01.09.2015
10.	26.01.2017	Interne Revision [9]	KVG	01.01.2017

[9] Kostenträger ist die KVG

Für den AlF wurden im Berichtsjahr folgende Verträge mit Wirkung zum 01.01.2018 neu vereinbart, welche die Neuregelung der Vergütung und die Anpassung des Leistungsumfanges an aktuelle Anforderungen zum Gegenstand haben:

• Vertrag vom 18.05.2018: Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Hausverwaltungsgesellschaft, an die seit 01.06.2015 das Property Management ausgelagert ist.

• Vertrag vom 03.12.2018: Vertrag mit dem Dienstleister, an den seit 01.01.2015 die Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung ausgelagert ist.

(6) Vergütungen

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

Nr. [10]	Vergütungen	Höhe [11]	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung (Bewirtschaftungsphase)	1,33%	Summe aus dem durchschnittlichen NIW 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)	0,77%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	Fondsverwaltung (Liquidationsphase)	3,36%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
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 (6,5% p.a. ab 01.01.2016) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 5% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.

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.

[10] Begrenzung der Gebühren Nummer 1 — 3 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 NIW im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag an die Anleger geleistete Auszahlungen, maximal 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Kostenträger der Gebühren: Fondsgesellschaft

[11] Ab dem 01.01.2018 sind die Vergütungen Nummer 1 - 3 durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG umsatzsteuerfrei abzurechnen. Die dargestellten Vergütungssätze sind bereits um den inkludierten Umsatzsteueranteil in Höhe von 19% reduziert.

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 42 unter II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AlF ist an sieben Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 1.945 Mieteinheiten (davon 1.820 Wohnungen und 125 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 131.762 m^2 (davon 115.071 m^2 Wohnfläche und 16.691 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 AlF liegt in Nordrhein-Westfalen, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt.

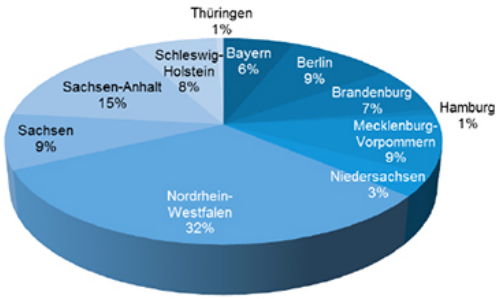
Bundesland	Verkehrswert in TEUR 31.12.2018	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis/ Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis/Miete 31.12.2018
Bayern Bayern	15.500	15.500	26,22	24,43
Berlin	26.280	17.057	19,65	17,03
Brandenburg	14.530	10.650	16,44	13,39
Hamburg	2.000	1.600	22,22	18,38

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 31.12.2018	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis/ Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis/Miete 31.12.2018
Mecklenburg-Vorpommern	27.550	22.000	15,78	15,40
Niedersachsen	6.820	6.370	17,75	17,46
Nordrhein-Westfalen	40.141	37.394	14,81	14,75
Sachsen	20.450	16.182	16,05	14,72
Sachsen-Anhalt	20.820	22.497	15,06	16,18
Schleswig-Holstein	17.500	16.030	17,42	18,04
Thüringen	1.420	1.180	15,53	15,38
Summe AIF	193.011	166.460	16,72	16,16
davon Bestandsobjekte [12]	113.760	97.047	14,88	14,35
davon Handelsobjekte [12]	79.251	69.413	20,22	19,62

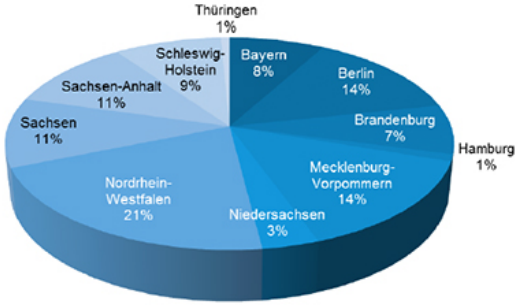
[12] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte wurden dem Bestand und alle von Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) gehaltenen Objekte dem Handel zugeordnet.

Die regionale Verteilung des Immobilienportfolios nach Anzahl der Einheiten, Höhe der Verkehrswerte und der Mieteinnahmen zeigt folgendes Bild:

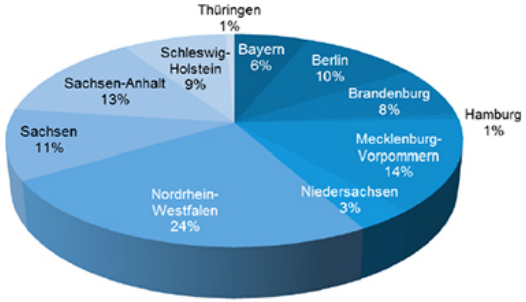
Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten



Verkehrswert



Mieteinnahmen



(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Am 01.03.2018 erfolgte der Besitzübergang für das Objektpaket Nürnberg/Fürth bestehend aus 120 Einheiten. Des Weiteren gingen mit Nutzen-Lasten-Wechsel zum 01.05.2018 89 Einheiten in Köln, Raderberggürtel/Zonser Straße in das Fondsportfolio über.

Andererseits veräußerte der AIF zum 01.01.2018 durch den Verkauf seiner Gesellschaftsanteile an der 9 H2 200 Einheiten in Berlin sowie über die 9 H 37 Wohnungen in Berlin, Blumenweg zum 01.07.2018.

Neben den vorgenannten Transaktionen, erfolgte bei dem Objekt Kiel, Friedrichsorter Straße 11 außerdem eine Entnahme aus dem Bestand einer bereits bei Ankauf leerstehenden Gewerbeeinheit (Werkstatt). Hier sind der Abriss und die zukünftige Nutzung als Stellplätze vorgesehen.

Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Immobilien- Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 31.12.2018	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2018	Summe Einheiten 31.12.2018	Summe Einheiten 31.12.2017	Veränderung
Bestand [13]	1.224	94	1.318	1.318	0
Handel [13]	596	31	627	656	-29

Immobilien- Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 31.12.2018	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2018	Summe Einheiten 31.12.2018	Summe Einheiten 31.12.2017	Veränderung
Summe AIF	1.820	125	1.945	1.974	-29

[13] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte wurden dem Bestand und alle von Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) gehaltenen Objekte dem Handel zugeordnet.

Das Immobilienportfolio, die durchschnittlichen Mieten und der Vermietungsstand haben sich, aufgeteilt nach den Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe, im Vergleich mit den zwei Vorjahren wie folgt entwickelt:

	Anzahl Einheiten		
Bundesland	**Dez 16**	**Dez 17**	**Dez 18**
WOHNEN			
Bayern	-	-	109
Berlin	397	399	172
Brandenburg	108	120	120
Hamburg	17	17	17
Mecklenburg- Vorpommern	178	178	178
Niedersachsen	63	63	63
Nordrhein-Westfalen	505	505	593
Sachsen	149	153	153
Sachsen-Anhalt	194	266	266
Schleswig-Holstein	140	140	140
Thüringen	9	9	9
Summe WOHNEN	1.760	1.850	1.820
GEWERBE			
Bayern	-	-	11
Berlin	16	16	6
Brandenburg	29	21	21
Hamburg	-	-	-
Mecklenburg- Vorpommern	2	2	2
Niedersachsen	-	-	3
Nordrhein-Westfalen	27	27	28
Rheinland-Pfalz	3	3	-
Sachsen	23	16	16
Sachsen-Anhalt	21	28	28
Schleswig-Holstein	8	8	7
Thüringen	3	3	3

Bundesland	Dez 16	Anzahl Einheiten Dez 17	Dez 18
Summe GEWERBE	132	124	125
Summe GESAMT	1.892	1.974	1.945

Bundesland	Dez 16	Ø-Miete/m² in Euro Dez 17	Dez 18
WOHNEN			
Bayern	-	-	6,72
Berlin	6,37	6,66	6,88
Brandenburg	5,78	6,00	6,09
Hamburg	8,65	8,82	9,40
Mecklenburg- Vorpommern	7,68	7,71	7,76
Niedersachsen	6,54	6,65	6,77
Nordrhein-Westfalen	4,85	4,97	5,78
Sachsen	5,52	5,61	5,80
Sachsen-Anhalt	5,32	5,47	5,53
Schleswig-Holstein	7,38	7,53	7,69
Thüringen	9,13	9,12	9,17
Summe WOHNEN	6,09	6,21	6,43
GEWERBE			
Bayern	-	-	9,09
Berlin	7,96	8,09	6,71
Brandenburg	7,20	7,57	8,00
Hamburg	-	-	-
Mecklenburg- Vorpommern	7,60	7,97	7,97
Niedersachsen	-	-	4,08
Nordrhein-Westfalen	5,60	5,69	5,86
Rheinland-Pfalz	4,08	4,08	-
Sachsen	12,70	11,16	12,46
Sachsen-Anhalt	10,11	8,48	7,67
Schleswig-Holstein	6,90	7,55	7,55
Thüringen	6,59	6,59	6,59

Bundesland	Ø-Miete/m² in Euro Dez 16	Dez 17	Dez 18
Summe GEWERBE	8,28	7,77	8,02
Summe GESAMT	6,35	6,38	6,62

Bundesland	Vermietungsstand (m²) in % Dez 16	Dez 17	Dez 18
WOHNEN			
Bayern	-	-	94,60
Berlin	98,53	96,85	100,00
Brandenburg	98,87	95,69	98,24
Hamburg	100,00	100,00	100,00
Mecklenburg- Vorpommern	100,00	99,69	99,38
Niedersachsen	97,56	96,58	97,90
Nordrhein-Westfalen	94,38	94,52	94,43
Sachsen	96,99	91,18	96,83
Sachsen-Anhalt	85,78	92,39	94,71
Schleswig-Holstein	96,15	96,48	93,31
Thüringen	100,00	100,00	100,00
Summe WOHNEN	95,93	95,50	96,25
GEWERBE			
Bayern	-	-	95,42
Berlin	100,00	100,00	79,90
Brandenburg	59,32	88,58	100,00
Hamburg	-	-	-
Mecklenburg- Vorpommern	100,00	100,00	100,00
Niedersachsen	-	-	100,00
Nordrhein-Westfalen	91,32	91,36	91,62
Rheinland-Pfalz	100,00	100,00	-
Sachsen	83,20	97,36	100,00
Sachsen-Anhalt	91,10	71,18	73,41
Schleswig-Holstein	93,18	66,06	70,89
Thüringen	100,00	100,00	100,00

Bundesland	Vermietungsstand (m^2) in % Dez 16	Dez 17	Dez 18
Summe GEWERBE	85,33	87,96	89,79
Summe GESAMT	94,53	94,59	95,43

(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:

	2018 in TEUR	entspricht Euro/m^2 p.a.	2017 in TEUR	entspricht Euro/m^2 p.a.
Laufende Instandhaltung	1.008	7,65	888	6,38
Sanierung/ Modernisierung	1.104	8,38	716	5,14
Summe (Aufwand)	2.112	16,03	1.604	11,52
Aktivierte Kosten	90	0,68	814	5,85
Gesamtinvestition	2.202	16,71	2.418	17,37

In folgendem Objekt wurden wesentliche Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen mit einem Volumen > 100 TEUR durchgeführt.

Im Objekt Berlin, Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22 erfolgten im Berichtsjahr Wohnungssanierungen und weitere Instandsetzungsmaßnahmen mit einem Volumen von ca. 164 TEUR.

b) Finanzierung

(1) Abschluss/ Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen:

Immobilien- Gesellschaft	Objekt/ Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
9 H	Köln, Radeberggürtel 11 und Zonser Straße 43-45	7.000	1,03	endfällig	30.04.2021	30.04.2023
9 H	Objektpaket Nürnberg/ Fürth	9.300	1,23	endfällig	28.02.2023	28.02.2023
F903	alle Objekte der ZBI F 903	5.500	1,90	1,50	30.11.2027	30.11.2027

Bei der Fremdmittelaufnahme der Immobilien-Gesellschaft F 903 handelt es sich um eine Nachfinanzierung, die zur Ausnutzung der in der Fondskonzeption angestrebten Fremdfinanzierungsquote unter Beachtung der gesetzlich erlaubten Belastung erfolgte.

(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)	18.945	18,2	18.945	18,2

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	32.520	31,2	32.520	31,3
Langfristig (länger als fünf Jahre)	52.810	50,6	52.392	50,5
Summe	104.275	100,0	103.857	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 [14]	63.030	62.819	1,52
Handel [14]	41.245	41.038	1,17
Summe AIF	104.275	103.857	1,39

Zwei Objekte der Immobilien-Gesellschaft 9 H (Handel) in Berlin (Rathausstraße 20/ Kurfürstenstraße 39 und Straße 604 Nr. 6) sind nicht mit einer Fremdfinanzierung ausgestattet, da hierfür mittelfristig der Verkauf vorgesehen ist.

c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 4 der Anlagebedingungen

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind seit 06.05.2016 laufend zu erfüllen und wurden im gesamten Geschäftsjahr eingehalten.

Aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen ergab sich eine Belastung in Höhe von 53,76% (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 diesen AIF nach dem 06.05.2016, nicht mehr zu überschreiten. Dies wird bei der Reinvestitionstätigkeit entsprechend weiter berücksichtigt.

d) Immobilienbewirtschaftung

Zu den nachfolgenden Kennzahlen „Vermietungsstand" und „Durchschnittsmiete" ist darauf hinzuweisen, dass infolge der Investitions- und Handelstätigkeit des AIF die Immobilienportfolios zum 31.12.2017 und 31.12.2018 nicht identisch und damit die Zahlen nicht vergleichbar sind. Zusätzlich erfolgen deshalb die Angaben in Bezug auf den Objektbestand, der im gesamten Jahr 2018 in Bewirtschaftung der Beteiligungsgesellschaften des AIF war (Like for like Bestand).

[14] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte wurden dem Bestand und alle von Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) gehaltenen Objekte dem Handel zugeordnet.

(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 31.12.2017 in %	Fläche 31.12.2018 in %	Einheiten 31.12.2017 in %	Einheiten 31.12.2018 in %
Bestand [15]	93,7	95,6	94,5	96,1
Handel [15]	96,4	95,1	96,8	95,2
Gesamtbestand	94,6	95,4	95,2	95,8
Like for like Bestand	93,9	95,5	94,7	96,0

>(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-Gesellschaft	Wohnen 31.12.2017	Wohnen 31.12.2018	Gewerbe 31.12.2017	Gewerbe 31.12.2018	Gesamt 31.12.2017	Gesamt 31.12.2018
	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 [15]	5,81	5,90	7,81	8,07	6,10	6,22
Handel [15]	6,89	7,52	7,55	7,75	6,92	7,53
Gesamtbestand	6,21	6,43	7,77	8,02	6,38	6,62
Like for like Bestand	6,13	6,24	7,96	7,95	6,35	6,45

e) Handel

Durch den AIF wurden die an der Immobilien-Gesellschaft 9 H2 gehaltenen Gesellschaftsanteile (94%) zu einem Verkaufspreis in Höhe von 22.159 TEUR veräußert. Die 9 H2 war Eigentümer von vier Objekten in Berlin. Der im Gesellschaftsanteilsverkauf vereinbarte Immobilienwert liegt bei 32.375 TEUR.

Des Weiteren veräußerte die Immobilien-Gesellschaft 9 H das Objekt Berlin, Blumenweg 1, 2 und 3 zu einem Verkaufspreis in Höhe von 5.100 TEUR.

Details zu den im Berichtszeitraum getätigten Verkäufen siehe auf Seite 23 im Abschnitt I.C.6.f)(2) Verkäufe im Berichtszeitraum.

Die Abrechnung der v.g. Verkaufsvorgänge führte zu folgendem Ergebnisbeitrag:

Berechnung Handelsergebnis nach Kosten vor Steuern	in TEUR
Kaufpreis (Verkauf)	27.178
abzüglich Ankaufspreis/ Ankaufsnebenkosten, investierter Erhaltungsaufwand	-10.399
abzüglich Verkaufsnebenkosten	-1.251
Erlös vor Steuern	9.600
entspricht in % vom investierten Betrag	82,4%

f) Liquidität

Zum 31.12.2018 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über eine Liquidität in Höhe von 15.217 TEUR. Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses an den Immobilien-Gesellschaften entfällt ein Anteil von 15.166 TEUR des Gesamtbetrages auf den AIF.

Hiervon war zum 31.12.2018 ein Betrag in Höhe von 45 TEUR für Instandhaltungsmaßnahmen der Bestandsobjekte des Objektpaketes Berlin, Leipzig, Magdeburg sowie der Objekte Magdeburg, Hertzstraße 5-11, 18-20 und Wiener Straße 40-44 gemäß den darlehensvertraglichen Bestimmungen zugunsten der finanzierenden Bank verpfändet.

[15] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte wurden dem Bestand und alle von Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) gehaltenen Objekte dem Handel zugeordnet.

g) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2018 aufgrund des deutlich über dem Verkehrswert liegenden Verkaufserlöses aus den getätigten Handelsgeschäften sowie positiver Markteffekte bei der Neubewertung der Immobilien der Objektgesellschaften zum Geschäftsjahresende im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 15.154.981,69 Euro (16,3%) auf 108.230.622,49 Euro.

Wir weisen darauf hin, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen darstellt.

h) Gesellschafterversammlung/ Gesellschafterbeschlüsse

Mit schriftlichem Beschlussverfahren vom 07.05.2018 erfolgte die 5. ordentliche Gesellschafterversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017. Die Befürwortung und Feststellung ist der Niederschrift über die Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welche mit Schreiben vom 20.07.2018 an die Anleger versandt wurde.

Am 24.10.2018 fand in den Räumlichkeiten des Sheraton Carlton Hotels in Nürnberg die 6. ordentliche Gesellschafterversammlung statt. In der Gesellschafterversammlung erfolgten neben dem Bericht der Fondsverwaltung diverse Beschlussfassungen der Gesellschafter. Unter anderem der Anlegerausschuss neu gewählt. Die Zusammensetzung dieses Gremiums ist auf Seite 28 unter I.C.8.f) Anlegerausschuss dargestellt. Weitere Details und Abstimmungspunkte sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 18.02.2019 an alle Gesellschafter versandt wurde.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft bewegte sich im Jahr 2018 weiter auf dem Wachstumspfad, die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts (BIP) blieb aber mit 1,4% deutlich unter dem Wert des Vorjahres von 2,2% und der zu Jahresbeginn von der Bundesregierung prognostizierten Zuwachsrate von 2,4%.

Die konjunkturelle Entwicklung war nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zweigeteilt: Während in der ersten Jahreshälfte noch kräftige Zuwachsraten zu verzeichnen waren, ging das BIP im 3. Quartal 2018 um 0,2% zurück und stagnierte im 4. Quartal 2018 auf dem Niveau des Vorquartals. Bremsspuren hinterließen dabei vor allem das sich verschlechternde weltwirtschaftliche Umfeld, rückläufige Geschäftserwartungen der Unternehmen vor allem in Bezug auf das Exportgeschäft, der Fachkräftemangel verbunden mit zunehmenden Problemen der Unternehmen, offene Stellen zu besetzen, Produktionsausfälle der Automobilindustrie im 2. Halbjahr aufgrund von Schwierigkeiten beim Umstieg auf das neue Emissionsmessverfahren WLTP der Europäischen Union sowie eine gestiegene Sparquote der Verbraucher. Dennoch kamen die Wachstumsimpulse wie im Vorjahr vor allem aus dem Inland. Auf das Gesamtjahr bezogen legten die privaten und öffentlichen Konsumausgaben ebenso zu wie die Bau- und Ausrüstungsinvestitionen. Der Außenhandel leistete dagegen rechnerisch keinen positiven Beitrag zum Wirtschaftswachstum, da die Importe stärker anstiegen als die Exporte.

In weiterhin sehr guter Verfassung zeigte sich der Arbeitsmarkt, auf dem sich der Aufwärtstrend auch im 2. Halbjahr 2018 nahezu unvermindert fortsetzte. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte nach Angaben des Statistischen Bundesamts im 4. Quartal 2018 mit 45,2 Mio. einen neuen historischen Höchststand. Damit waren 507.000 Personen oder 1,1% mehr in Beschäftigung als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig sank die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt um 0,5 Prozentpunkte auf 5,2% und zum Jahresende 2018 auf 4,9%.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich insbesondere aufgrund gestiegener Energiepreise im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,9%. Im Dezember 2018 hat sich die Inflationsrate nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes jedoch wieder spürbar abgeschwächt. Der EZB-Rat beließ die Leitzinsen unverändert auf historisch niedrigem Niveau von 0,0% und hat lediglich die Beendigung des Anleihen-Kaufprogramms nach dem Dezember 2018 beschlossen. Zehnjährige Bundesanleihen warfen infolgedessen auch im Jahr 2018 keine nennenswerten Renditen ab und auch der durchschnittliche Zinssatz für Hypothekendarlehen lag mit 1,9% weiter deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt und nur leicht über dem Niveau des Vorjahres.

b) Markt für Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien war im Jahr 2018 trotz weiter gesunkener Mietrenditen ungebrochen. Berechnungen des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate zufolge, belief sich das Transaktionsvolumen mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten auf etwa 133.000 Einheiten und einen Umsatz von ca. 16,3 Mrd. Euro. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahres um rund 17% übertroffen. Am meisten gefragt waren mit einem Anteil von 54,5% auch im Jahr 2018 wieder Bestandsportfolios, gefolgt von Projektentwicklungen, die 23,6% zum Umsatz beitrugen. Mit einem Anteil von 10,5% haben sich inzwischen auch Studentenwohnungen und Mikroapartments am Transaktionsmarkt etabliert.

Infolge der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig begrenztem Angebot und steigenden Baukosten zogen die Kaufpreise für Wohnimmobilien im Jahr 2018 erneut kräftig an. Nach dem Immobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) verteuerten sich Wohnimmobilien im 4. Quartal 2018 gegenüber dem Vorjahr um 8,0%, wobei der Anstieg bei selbst genutztem Wohneigentum mit 7,7% leicht geringer ausfiel als bei Mehrfamilienhäusern mit 8,4%. Dabei legten die Preise in den sieben großen Metropolstädten etwas weniger stark zu als im Gesamtmarkt, was nach Einschätzung des vdp darauf hindeutet, dass das erreichte Preis- und Mietniveau in diesen Städten weitere Preissteigerungen schwieriger macht und die Nachfrage zunehmend in das preisgünstigere Umfeld ausweicht.

Der bulwiengesa-Immobilienindex, der die Preis- und Mietenentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in 125 Städten nach den Standortkategorien A-, B-, C- und D-Städte auswertet, weist für den Teilindex Wohnen einen Anstieg um 6,8% aus, wobei bei den Preisen auch im Jahr 2018 eine wesentlich stärkere Wachstumsdynamik zu verzeichnen war als bei den Mieten. Letztere stiegen im Durchschnitt aber immer noch um 4,9% bei Neubauten und 3,5% bei Bestandsbauten. Insgesamt ergaben sich in allen Standortkategorien - sowohl bei den Preisen als auch bei den Mieten deutliche Steigerungen gegenüber dem Vorjahr.

2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befand sich der AlF in der Bewirtschaftungsphase mit Handelstätigkeit.

Im Zuge seiner Handelsaktivitäten veräußerte der ZBI Professional 9 fünf Objekte in Berlin. Davon wurden vier Immobilien durch Verkauf der an der 9 H2 gehaltenen Gesellschaftsanteile und eine weitere Immobilie aus der Handelsgesellschaft 9 H mit einem Immobilienwert von insgesamt 37.475 TEUR veräußert.

Mit Besitzübergang im Berichtsjahr erfolgte unter anderem zur Reinvestition der aus den vorgenannten Verkäufen frei gewordenen Eigenmittel durch die Handelsgesellschaft 9 H der Ankauf eines Objektpaketes in Nürnberg und Fürth zu einem Kaufpreis von 15.500 TEUR/ 15.800 TEUR voraussichtliches Gesamtinvestitionsvolumen (inklusive geplantem Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage) sowie der Ankauf eines Objektpaketes in Köln zu einem Kaufpreis in Höhe von 10.170 TEUR/ 10.463 TEUR voraussichtliches Gesamtinvestitionsvolumen (inklusive geplantem Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage).

Zum 31.12.2018 ergab sich ein Investitionsstand des AlF in Höhe von 166.460 TEUR Kaufpreis- und 178.203 TEUR geplantem Gesamtinvestitionsvolumen. Davon sind dem AlF aufgrund der Beteiligungsverhältnisse an den Immobilien-Gesellschaften Evostate und Phönix (jeweils 94%) 164.866 TEUR Kaufpreis- und 176.503 TEUR Gesamtinvestitionsvolumen zuzurechnen.

Im Jahr 2019 steht gemäß der Investitionsplanung ein Betrag von rund 15.000 TEUR für den Erwerb von weiteren Vermögensgegenständen zur Verfügung. Davon ist ein großer Anteil für ein Wohnportfolio in Jena/ Naumburg verplant. Für die weiteren Mittel werden noch geeignete Investitionsobjekte gesucht.

Die im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte waren größtenteils zum 31.12.2018 mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu 60% der Verkehrswerte der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände) unterlegt. Zur Ausnutzung des Fremdkapitalhebels erfolgte im Geschäftsjahr eine Nachfinanzierung der Objekte der Bestandsgesellschaft F 903 mit welcher Mittel in Höhe von 5.500 TEUR zur Verfügung gestellt wurden.

Die Jahresnettokaltmiete aller zum 31.12.2018 im Bestand befindlichen Objekte (1.945 Mieteinheiten) konnte im Vergleich zum individuellen Ankaufszeitpunkt (9.955 TEUR) zum Stand Dezember 2018 auf 10.303 TEUR und somit um rund 3,5% erhöht werden.

Bezogen auf die Objekte, die sich im gesamten Geschäftsjahr 2018 im Bestand der Immobilien-Gesellschaften des ZBI Professional 9 befanden (Like for like Bestand = 1.736 Einheiten) hat sich der Vermietungsstand nach Fläche innerhalb von 12 Monaten um 1,6 Prozentpunkte auf 95,5% erhöht. Die Miete für diesen Teilbestand wurde einerseits aus der vorgenannten Erhöhung des Vermietungsstandes und andererseits durch Mieterhöhungen innerhalb dieses Zeitraums um 3,1% gesteigert.

Der NIW des AlF hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres von 93.076 TEUR auf 108.231 TEUR entwickelt. Hierzu haben neben den deutlich über dem Verkehrswert liegenden Verkaufserlösen aus den oben erläuterten Handelsgeschäften auch die positiven Markteffekte bei der Neubewertung der Immobilien der Objektgesellschaften zum Geschäftsjahresende beigetragen.

Das gezeichnete Kapital des AlF beträgt 106.967 TEUR. Ein Anteil entspricht 1.000 Euro, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 106.967 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 1.011,81 Euro deutlich über den 870,13 Euro im Vorjahr.

Wir weisen darauf hin, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen der Anlage ist.

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Die Gesellschaft erzielt im Geschäftsjahr 2018 ein positives Gesamtergebnis in Höhe von 19.888 TEUR (Vorjahr 4.479 TEUR), das sich aus einem realisierten Ergebnis von 9.973 TEUR (Vorjahr -3.372 TEUR) und einem nicht realisierten Ergebnis von 9.915 TEUR (Vorjahr 7.851 TEUR) zusammensetzt.

Das realisierte Ergebnis ist vor allem auf den Gewinn in Höhe von 9.679 TEUR 16 aus der Veräußerung der Beteiligung an der 9 H2 zurückzuführen. Daneben konnten aufgrund positiver Ergebnisse der Objektgesellschaften Beteiligungserträge in Höhe von 2.649 TEUR vereinnahmt werden.

Die Fondskosten beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 2.360 TEUR. Hierin enthalten ist ein Steueraufwand aus der gewerbesteuerlichen Mindestbesteuerung in Höhe von 172 TEUR. Die laufenden Fondskosten vor Steuern (Gesamtaufwendungen ohne Veräußerungskosten [16)] haben sich gegenüber dem Vorjahr um 103 TEUR vermindert. Ursache ist die seit dem 01.01.2018 wirksame Befreiung der Verwaltungsvergütung von der Umsatzsteuer, die zu einer Kostenentlastung in Höhe von 286 TEUR führte.

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 9.915 TEUR ergibt sich aus Gewinnen aus der Neubewertung der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften von 12.533 TEUR infolge von Wertsteigerungen bei den von diesen gehaltenen Immobilien und einem Neubewertungsverlust von 2.618 TEUR aufgrund des Abgangs der Beteiligung an der 9 H2 und latenter Steuern aus der Beteiligungsbewertung.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Zum 31.12.2018 beträgt das Eigenkapital des AlF 108.231 TEUR. Bezogen auf die Bilanzsumme von 109.147 TEUR ergibt sich eine Eigenkapitalquote in Höhe von 99,2%.

(2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Gesellschaft insbesondere zur Reininvestition der aus dem Beteiligungsverkauf 9 H2 realisierten Liquidität Einlagen in Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 6.721 TEUR getätigt.

(3) Liquidität

Der AlF verfügt zum 31.12.2018 über liquide Mittel in Höhe von 3.378 TEUR und ist somit in der Lage, die bestehenden Verpflichtungen zu begleichen. Auch während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2018 konnten sowohl auf Ebene des AlF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden.

c) Vermögenslage

Die dem AlF zugeflossenen Kapitaleinzahlungen wurden fast vollständig in Immobilien-Gesellschaften investiert, so dass die Beteiligungen an diesen Gesellschaften in Höhe von 103.246 TEUR rund 94,6% der Gesamtsumme der Vermögensgegenstände des AlF betragen. Daneben umfasst das Vermögen der Gesellschaft Gewinnansprüche gegen Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 2.523 TEUR, was 2,3% der Bilanzsumme entspricht und liquide Mittel in Höhe von 3.378 TEUR, die 3,1% der Bilanzsumme ausmachen.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Ergebnisentwicklung im Geschäftsjahr 2018 war positiv und entsprach den Erwartungen. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Sie ist geprägt durch die Beteiligung an den Objektgesellschaften und ausreichend 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 AlF. Die erzielten Ergebnisse werden in der Entwicklung von Kennzahlen wie Vermietungsstand, Durchschnittsmiete und aus der Berechnung des prozentualen Handelsergebnisses bezogen auf die Gestehungskosten (Kaufpreis, Anschaffungsnebenkosten, Erhaltungsaufwand) gemessen.

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

[16] Differenz aus Veräußerungserlös und Anschaffungskosten der Beteiligung. Die Veräußerungskosten in Höhe von 1.086 TEUR wurden bereits im Vorjahr ergebniswirksam erfasst.

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Bis zum Abschluss der Berichtserstellung haben sich keine wesentlichen Geschäftsvorfälle ergeben, über die zu berichten wäre.

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. 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 AlF 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 AlF. 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 AlF

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

a) Adressenausfallrisiken

Adressenausfallrisiken bezeichnen die Gefahr, dass Geschäftspartner ihre geschuldeten Leistungen nicht vertragsgerecht erbringen und daraus finanzielle Schäden entstehen. Beim AlF sind derartige Risiken in Bezug auf Verkäufer und Käufer von Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie bei Mietern, externen Dienstleistern im Bereich der Immobilienbewirtschaftung und Finanzinstituten, bei denen die liquiden Mittel des AlF angelegt werden, relevant.

Zur Minimierung der Adressenausfallrisiken führt die KVG eine umfassende Risikoanalyse zu Beginn einer Geschäftsbeziehung sowie eine laufende nachfolgende Risikoüberwachung der Geschäftspartner durch. Der AlF legt seine liquiden Mittel grundsätzlich nur bei Finanzinstituten mit gutem Rating an.

In Bezug auf Mieter ist infolge der Fokussierung des AlF 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 Adressenausfallrisiko aus der Vermietung durch ein aktives, ganzheitliches und professionelles Property Management.

Die Adressenausfallrisiken des AlF sind insgesamt als gering einzustufen.

b) Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken beinhalten 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.

Die Zahlungsfähigkeit des AlF gefährdende Liquiditätsrisiken können insbesondere durch Einnahmeausfälle und ungeplante Ausgaben bzw. Ausgabensteigerungen aus den Immobilien des AlF bzw. seiner Beteiligungsgesellschaften sowie dadurch entstehen, dass zur Erst- und Anschlussfinanzierung von Immobilien geplante Kreditaufnahmen nicht im geplanten Umfang, nicht termingerecht oder nicht zu den vorgesehenen Konditionen gelingen oder dass bei Verstößen gegen Covenants in Kreditverträgen (Abreden bspw. zu Miethöhen und Vermietungsständen) außerordentliche Tilgungszahlungen bzw. höhere Zinszahlungen zu leisten sind (Fremdfinanzierungsrisiko).

Zur möglichst weitgehenden Sicherstellung der geplanten Einnahmen und Ausgaben aus dem Immobilienportfolio erfolgt vor jedem Objekt- oder Beteiligungserwerb eine ausführliche technische, kaufmännische und steuerliche Due Diligence, in die auch das Risikomanagement eingebunden ist. Im Falle einer positiven Kaufentscheidung werden Risiken aus möglichen Mindereinahmen bzw. Mehrausgaben soweit wie möglich durch Garantie- bzw. Nichtkenntniserklärungen des Verkäufers zu den bestehenden Miet- und Dienstleistungsverträgen sowie z.B. zu Altlasten, Bauschäden, schadstoff-belastete Baumaterialien, Brandschutz- und Verkehrssicherungspflichten, Denkmalschutzauflagen, Instandhaltungsversäumnissen und ausstehenden Erschließungsbeiträgen abgesichert. Ein professionelles Property Management der Immobilien sowie eine detaillierte Überwachung und regelmäßige Bewertung der Risikoentwicklung durch das Risikomanagement in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement tragen außerdem dazu bei, Liquiditätsrisiken aus dem Immobilienportfolio zu minimieren.

Das Finanzierungsrisiko wird dadurch begrenzt, dass die Darlehensvermittlung und —verwaltung durch eine zentrale Stelle innerhalb der ZBI Gruppe erfolgt und die Einhaltung der einschlägigen Kreditvertragsbedingungen laufend überwacht wird.

Um die Steuerung der Liquiditätsrisiken zu gewährleisten, ist für den AlF ein umfassendes Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet, dessen Basis neben einer Langfristplanung bis Fondsende eine rollierenden Zwölf-Monats-Planung ist. Daraus ist festzustellen, dass der AlF seine Zahlungsverpflichtungen in der absehbaren Zukunft erfüllen kann.

c) Marktpreisrisiken

Unter dem Marktpreisrisiko versteht man das Risiko von finanziellen Verlusten aufgrund einer nachteiligen Veränderung der Marktpreise auf bestimmten Märkten. Für Immobilien-Investmentvermögen sind hier vor allem Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten und Zinsänderungsrisiken von Bedeutung.

Für das Investmentvermögen negative Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten können sich aus einer Angebotsverknappung oder einer steigenden Nachfrage nach Immobilien ergeben, mit der Folge, dass zu wirtschaftlich vertretbaren Preisen keine den Anlagebedingungen entsprechenden Objekte erworben werden können. Umgekehrt ist es möglich, dass z.B. aufgrund eines Konjunkturabschwungs oder einer nachteiligen Veränderung der Mikrolagen der Immobilienstandorte des AlF das Kaufinteresse zurückgeht und deshalb geplante Objektverkäufe nicht oder nur mit Preisabschlägen realisiert werden können. Aufgrund der langjährigen Markterfahrung und -präsenz der ZBI Gruppe geht die KVG davon aus, negative Entwicklungstendenzen frühzeitig erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zur Gegensteuerung ergreifen zu können.

Aufgrund der derzeitigen Marktlage ist das Schadenspotenzial der Preisänderungsrisiken als bedeutend, die Eintrittswahrscheinlichkeit im Hinblick auf die durch den AlF verfolgte Investitions- und Desinvestitionsstrategie und die langjährige Markterfahrung und —präsenz der ZBI Gruppe lediglich als mittel einzuschätzen.

Das Zinsänderungsrisiko besteht darin, dass durch die allgemeine Zinsentwicklung nachteilige Effekte in der Ertrags-und Aufwandsrechnung eines Investmentvermögens verursacht werden können. Zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko werden der geplanten Haltedauer entsprechende Finanzierungsfristen angestrebt und im Bedarfsfall Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Ein Teil der zur Finanzierung von Handelsobjekten aufgenommenen Darlehen ist jedoch auch mit kurz- und mittelfristigen Laufzeiten unterlegt, so dass bei einer Änderung des Zinsumfeldes das Zinsänderungsrisiko von relevanter Bedeutung sein kann. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird in absehbarer Zukunft nicht mit spürbaren Zinserhöhungen gerechnet.

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 Verlustdatenbank implementiert. Sämtliche melderelevanten 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 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. Gesamteinschätzung der Risikosituation

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresberichts waren keine den Bestand der Gesellschaft oder die Erreichung der Anlageziele des AlF gefährdenden Risiken erkennbar.

F. Prognosebericht

a) Wirtschaftliches Umfeld

Nach Einschätzung der Bundesregierung in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2019 wird sich die deutsche Wirtschaft auch im laufenden Jahr weiter auf einem Wachstumskurs bewegen. Mit einer Steigerung des preisbereinigten BIP um 1,0% wird jedoch ein geringerer Zuwachs als noch in 2018 erwartet. Wichtige Stütze soll bei zunehmenden weltwirtschaftlichen Risiken die solide binnenwirtschaftliche Entwicklung bleiben mit weiter steigenden Realeinkommen und einem anhaltenden Beschäftigungsaufbau. Dieser soll jedoch angesichts eingetrübter Konjunkturaussichten und des knapper werdenden Arbeitskräfteangebots etwas weniger schwungvoll verlaufen als noch im Jahr 2018.

Wohnimmobilien werden nach Einschätzung der BNP Paribas Real Estate und anderer Experten vor dem Hintergrund des stabilen Arbeitsmarkts, einer positiven Bevölkerungsentwicklung in den Städten und einem voraussichtlich höchstens moderat steigenden Zinsniveau im Jahr 2019 ein attraktives Anlagesegment für Investoren bleiben. Bei anhaltendem Nachfrageüberhang wird mit weiter steigenden Preisen und Mieten gerechnet, wenn auch das vielerorts inzwischen erreichte Niveau weitere Steigerungen schwieriger macht.

b) Entwicklung des ZBI Professional 9

Die Fondsverwaltung geht von einer weiter positiven Entwicklung des ZBI Professional 9 im Geschäftsjahr 2019 aus.

Die verfügbaren Reinvestitionsmittel in Höhe von rund 15.000 TEUR sollen im Geschäftsjahr 2019 in weitere attraktive Immobilien investiert werden.

Die bis zu 60% der Verkehrswerte der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände erlaubte Belastungsquote soll durch höhere Finanzierungen bei Neuinvestitionen besser genutzt werden.

Weiter sollen die Vermietungsstände und Durchschnittsmieten entwickelt werden, um damit den Wert der Immobilien zu steigern. In der Fondsplanung wurde eine Mietsteigerung von 2% p.a. berücksichtigt.

Die prognostizierte Auszahlung von 4% p.a. auf das Kommanditkapital und das Agio ist im Geschäftsjahr 2019 pro rata temporis zu den drei Auszahlungsterminen (31.03., 31.07. und 30.11.) vorgesehen.

G. Sonstige Angaben

1. Angaben nach § 101 KAGB in Verbindung mit §§ 158 und 135 KAGB

a) Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AlF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

b) Belastung mit Verwaltungskosten

Für die Verwaltung des AlF 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	1.503.541,13 Euro
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	271.757,20 Euro
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.142,00 Euro
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	260.517,84 Euro
Summe		2.037.958,17 Euro

(c) Angaben zur Mitarbeitervergütung der KVG nach § 7 Nummer 9 KARBV

(1) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	2.884.804,02 Euro
Davon feste Vergütungen	2.884.804,02 Euro
Davon variable Vergütungen	0,00 Euro
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	69
Vom AlF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 Euro

(2) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG an Risktaker gezahlten Vergütungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 2 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	1.023.671,90 Euro
Davon an Führungskräfte	871.801,16 Euro
Davon an übrige Mitarbeiter	151.870,74 Euro

d) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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	keine	
2.	Anlagebedingungen	keine	
3.	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4.	Verwahrstelle	keine	
5.	Abschlussprüfer	keine	
6.	Auslagerungen	Neuregelung der Verwaltungsgebühren und Anpassung des Leistungsumfanges	Seite 31 unter II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
7.	Bewertungsverfahren	keine	
8.	Risikoprofil	keine	
9.	Kosten	Vergütungen gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag ab 2018 aufgrund Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG	Seite 32 unter II.A.3.c)(6) Vergütungen
10.	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11.	Bisherige Wertentwicklung	keine	

2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

a) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände des AlF, 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 AlF beziehen und sich auf die Anleger des AlF auswirken (z.B. „side pockets"-Regelungen). Solche Regelungen sind nicht vorhanden. Es handelt sich bei den Vermögensgegenständen des AlF 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

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

c) Aktuelles Risikoprofil

Der AlF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Nordrhein-Westfalen (20,7%), Mecklenburg-Vorpommern (14,2%) und Berlin (13,6%). Auf Basis der Einzelinvestition ist der AlF gut diversifiziert. Die sechs Objekte mit den höchsten Marktwerten (>5 Mio. EUR) liegen in Berlin (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 6,8%), in Dresden (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 6,0%), in Falkensee (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 5,4%), in Köln (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 4,0%), in Rostock (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 3,2%) und in Krefeld (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 2,9%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Zum 31.12.2018 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 112.315 TEUR. Der Marktwert der zum 31.12.2018 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 193.011 TEUR. Für die im Berichtsjahr übergegangenen Portfolios in Köln und Nürnberg/ Fürth, ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben der Kaufpreis als Verkehrswert eingeflossen. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 104.275 TEUR nominal (103.857 TEUR effektiv). Der überwiegende Anteil (50,6% nominal) des Fremdkapitals ist langfristig, also länger als fünf Jahre, aufgenommen.

Der im Kreditvertrag zur Finanzierung des Objektpaketes Halle (F 904) vereinbarte Debt Service Coverage Ratios (DSCR), welcher den Kapitaldienstdeckungsgrade aus dem Verhältnis von Cashflows (Mieten) zum Schuldendienst (Zins und Tilgung) angibt, konnte auch im Berichtsjahr noch nicht eingehalten werden. Mit dem Kreditinstitut wurde deshalb bereits im Jahr 2017 im Zuge von Verhandlungen eine Nachbesicherung des Darlehens in Form eines Bausparvertrages vereinbart. Wegen des fortbestehenden Bruches der im Kreditvertrag vereinbarten Abrede wurde eine Erhöhung der Nachbesicherung um 36 TEUR p.a. vereinbart. Das Risikopotential einer vorzeitigen Kündigung durch das Kreditinstitut wird aufgrund der vereinbarten Nachbesicherung als gering eingeschätzt.

Der Leerstand in den Objekten lag zum Ende des Berichtszeitraumes bei den Objekten der Bestandsgesellschaften bei 4,4% und bei den Objekten der Handelsgesellschaften bei 4,9% (Basis vermietbare Fläche). Zum Jahresende 2018 war damit im Vergleich zur Prospektprognose (Planwert 3%) in den Objekten der Bestands- und Handelsgesellschaften ein höherer Leerstand zu verzeichnen. Im Geschäftsjahr konnten die Vermietungsstände jedoch insgesamt angehoben werden.

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

d) Leverages

Änderungen des maximalen Umfanges, in dem für den AlF Leverage eingesetzt werden, haben sich nicht ergeben.

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für den AlF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 97,73 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 100,85.

Erlangen, den 24.04.2019

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Dirk Meißner

Christian Reißing

Michiko Schöller

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers nach §§ 136, 159 KAGB

An die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen.

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

• entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

• vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

• Die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach den Vorgaben des § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB

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

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

• wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

• anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden

könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

• identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

• gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.

• beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

• ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

• beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

• beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard an Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard an Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich

angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

• identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

• beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Nürnberg, den 24. April 2019

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz, Wirtschaftsprüfer

gez. Steinle, Wirtschaftsprüfer

IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 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 24.04.2019

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Dirk Meißner

Christian Reißing

Michiko Schöller

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 27.05.2019 festgestellt.