ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Erlangen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.07.2017 bis zum 30.06.2018

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1

geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Henkestraße 10

91054 Erlangen

Tel +49 (91 31) – 4 80 09 1102

Fax +49 (91 31) – 4 80 09 1100

E-Mail info@zbi-kvg.de

Berichtszeitpunkt: 08.11.2018

Jahresbericht 2017/ 2018

Glossar

AIF	Alternativer Investmentfonds. Als alternativer Investmentfonds wird gemäß § 1 KAGB ein Organismus bezeichnet, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger in Vermögensgegenstände, die keine Wertpapiere sind, zu investieren.
AIFM-VO	Die Abkürzung steht für die Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013. Diese wurde zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU erlassen, in der die Verwalter alternativer Investmentfonds reguliert werden.
Anteilswert	Nettoinventarwert je Anteil, errechnet aus dem Wert des Fondsvermögens, geteilt durch die Zahl der insgesamt ausgegebenen Anteile.

Asset-Deal	Bei Durchführung eines Asset-Deals erwirbt der Käufer ein spezifisches Wirtschaftsgut. Im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen erfolgt ein direkter Erwerb der Immobilie.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Frankfurt am Main
HGB	Handelsgesetzbuch
Immobilien-Gesellschaft	Ist eine Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft) der Fondsgesellschaft.
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung
Kommanditist	Beschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Die persönliche Haftung des Kommanditisten erlischt, wenn er seine Kommanditeinlage erbracht hat. Die Haftung lebt bis zur Haftsumme wieder auf, wenn das im Handelsregister eingetragene Haftkapital zurückgezahlt oder unterschritten wird (z.B. durch Entnahmen von nicht durch Gewinne gedeckten Beträgen).
Komplementär	Unbeschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der i.d.R. zugleich geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist.
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft, Fondsverwaltung
NIW	Nettoinventarwert. Der Nettoinventarwert, auch Fondsvermögen oder Fondswert genannt, berechnet sich anhand aller zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten.
Share-Deal	Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft. Mit dem Erwerb der Anteile an einem Unternehmen gehen alle damit einhergehenden Rechte und Pflichten auf den Käufer über. Bei dem Erwerb einer Mehrheit von Anteilen einer Gesellschaft erhält der Käufer in der Regel einen Beherrschungsanspruch über die betroffene Gesellschaft sowie deren Vermögen.
Treuhandkommanditist	Ist die Treuhänderin bei geschlossenen Immobilienfonds und verpflichtet sich schuldrechtlich gegenüber ihrem Treugeber (dem Anleger), gemäß den Regelungen des Treuhandvertrages über das ihr anvertraute Treugut treuhänderisch zu verfügen. Die Treuhänderin wird im Handelsregister entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen eingetragen. Sie ist Kommanditist und hält und verwaltet die Beteiligung für den Anleger / Treugeber. Die Treuhänderin ist gegenüber den jeweiligen Treugebern stets weisungsgebunden. Damit wird sichergestellt, dass der treuhänderische Treugeber-Kommanditist die gleichen Rechte und Pflichten hat, wie ein direkt eingetragener Kommanditist.
Verwahrstelle	Ist eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, ähnlich wie beispielsweise Kreditinstitute, und hat unabhängig vom separaten Portfolio- und Risikomanagement der KVG, die Interessen der Anleger zu wahren und u. a. die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft. Sie soll insbesondere sicherstellen, dass das Geld der Anleger und die Barmittel der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß auf Konten verbucht werden, welche im Namen der Fondsgesellschaft oder der für sie tätigen Verwahrstelle eröffnet wurden.

Inhaltsverzeichnis

Glossar

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

B. Gewinn- und Verlustrechnung

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3. Angaben zur Bilanz

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

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

7. Ergänzende Angaben nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

8. Sonstige Angaben

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

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

3. Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

4. Angaben zur Verwahrstelle

B. Tätigkeitsbericht

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2. Geschäftsverlauf

3. Lage der Gesellschaft

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

E. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

2. Wesentliche Risiken des AIF

3. Risikosteuerung der Risiken der Anlageklasse Immobilien

4. Risikobewertung

5. Einsatz von Finanzinstrumenten

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

F. Prognosebericht

G. Sonstige Angaben

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

2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

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

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

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

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

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

A. AKTIVA

	Geschäftsjahr 30.06.2018 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %	Rumpfgeschäftsjahr 30.06.2017 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
I. Sachanlagen	5.020.000,00	133,2	0,00	0,0
2. Anschaffungsnebenkosten	608.816,10	16,2	0,00	0,0
3. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	448.453,49	11,9	1.196.663,14	103,7
4. Forderungen				
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	128.750,00	3,4	51.500,00	4,5
b) Andere Forderungen	133.683,47	3,5	0,00	0,0
5. Aktive Rechnungsabgrenzung	2.780,64	0,1	0,00	0,0
Summe Aktiva	6.342.483,70		1.248.163,14	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	60.453,72	1,6	41.755,42	3,6
2. Kredite				
a) von Kreditinstituten	2.460.000,00	65,3	7,14	0,0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.659,29	1,2	52.285,00	4,5
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Andere	6.751,54	0,2	0,00	0,0

	Geschäftsjahr 30.06.2018 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %	Rumpfgeschäftsjahr 30.06.2017 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %
5. Passive Rechnungsabgrenzung	2.573,95	0,1	0,00	0,0
6. Eigenkapital				
a) Kapitalanteil Kommanditisten				
- Kapitalanteil	2.792.794,78	74,1	1.112.115,58	96,4
- Kapitalrücklagen	103.950,00	2,8	42.000,00	3,6
- Nichtrealisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	872.300,42	23,1	0,00	0,0
Summe Eigenkapital	3.769.045,20	100,0	1.154.115,58	100,0
Summe Passiva	6.342.483,70		1.248.163,14	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 30.06.2018 in Euro	Rumpfgeschäftsjahr 30.06.2017 in Euro
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	253.840,52	0,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	4.599,46	0,00
Summe der Erträge	258.439,98	0,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-47.662,85	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	-140.354,18	0,00
c) Verwaltungsvergütung	-50.350,11	-83.333,35
d) Verwahrstellenvergütung	-1.241,05	-526,43
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-16.412,49	-13.640,00
f) Sonstige Aufwendungen	-315.244,26	-190.457,14
Summe der Aufwendungen	-571.264,94	-287.956,92
3. Ordentlicher Nettoertrag	-312.824,96	-287.956,92
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-312.824,96	-287.956,92
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	920.000,00	0,00

	Geschäftsjahr 30.06.2018 in Euro	Rumpfgeschäftsjahr 30.06.2017 in Euro
b) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-47.699,58	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	872.300,42	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	559.475,46	-287.956,92

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft wurde unter der Firma ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI WohnWert, 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 10782 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 WohnWert Verwaltungs GmbH, Erlangen vertreten. Zur Geschäftsführung der Gesellschaft ist gemäß Gesellschaftsvertrag alleine die geschäftsführende Kommanditistin ZBI Fondsmanagement AG, Erlangen berechtigt und verpflichtet. Sie bildet die Geschäftsleitung.

Auf Basis des mit Wirkung zum 22.11.2016 mit der ZBI Fondsmanagement AG, Erlangen als KVG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages hat die Komplementärin alle gemäß dem KAGB vorgesehenen Aufgaben auf die KVG 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 Handelsgesetzbuch (HGB). Der vorliegende Jahresabschluss wurde demzufolge gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB nach den Vorschriften des HGB für kleine Kapitalgesellschaften unter Berücksichtigung der Sondervorschriften des KAGB und der KARBV erstellt.

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Sachanlagen werden gemäß § 271 Absatz 1 in Verbindung mit § 168 Absatz 2 KAGB mit dem Verkehrswert, das heißt dem Preis, der zum Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Eigenschaften zu erzielen wäre (§ 2 Nummer 5 KARBV), angesetzt. Nach § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB ist für den Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb der Kaufpreis als Verkehrswert anzusetzen, es sei denn, die KVG ist der Auffassung, dass der Kaufpreis aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist. In diesem Fall ist der Verkehrswert neu zu ermitteln.

Die Sachanlagen des AIF umfassen eine mit Wirkung vom 01.10.2017 erworbene Wohnanlage mit Stellplätzen in Berlin, Geinsheimer Weg 8-14. Nach Einschätzung der KVG haben sich die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Berlin seit dem Erwerb der Immobilie nachfragebedingt deutlich erhöht. Diese Einschätzung wurde durch ein zum Bilanzstichtag eingeholtes externes Bewertungsgutachten bestätigt. Der Wertansatz der Immobilie erfolgte deshalb zum aktuellen Verkehrswert.

Beim Immobilienerwerb anfallende Anschaffungsnebenkosten werden gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 2 KAGB gesondert ausgewiesen und, beginnend mit dem Besitzübergang der Immobilie, über die geplante Fondslaufzeit, längstens über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird innerhalb der zugrunde gelegten Abschreibungsdauer die Immobilie veräußert, erfolgt eine vollständige Abschreibung des Restwerts.

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Sachanlagen, Anschaffungsnebenkosten

Die Sachanlagen in Höhe von 5.020 TEUR umfassen die mit dem aktuellen Verkehrswert angesetzte Immobilie in Berlin, Geinsheimer Weg 8-14. Der Kaufpreis betrug 4.100 TEUR.

Von den Anschaffungsnebenkosten entfallen 636 TEUR auf die Immobilie in Berlin, Geinsheimer Weg 8-14 von denen im Berichtsjahr planmäßig 48 TEUR abgeschrieben wurden. Daneben sind bereits geleistete Zahlungen von 22 TEUR für den Erwerb einer Immobilie in Nürnberg, Schweinauer Hauptstraße 93, bei der der Besitzübergang am 01.09.2018 erfolgt ist, enthalten.

b) Übrige Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Bei den Barmittel und Barmitteläquivalente handelt es sich um täglich verfügbare Bankguthaben bei der Sparkasse Erlangen, der VR-Bank Bad Salzungen Schmalkalden sowie der Landesbank Berlin.

Die eingeforderten, ausstehenden Pflichteinlagen betreffen Kapitalanteile von Kommanditisten, die zum Bilanzstichtag noch nicht zur Einzahlung fällig waren. Die Restlaufzeit beträgt weniger als ein Jahr.

Unter den anderen Forderungen sind Erstattungsansprüche gegen die KVG aufgrund eines rückwirkenden Verzichts (Erlass) des Fondsverwalters auf 50% der ab Fondsauflage vereinbarten Mindestvergütung (Details hierzu siehe unter Kapitel II.A.3.c)(6) Vergütungen auf Seite 19 dieses Berichtes). Die Forderungen haben ebenfalls eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen für ausstehende Provisions-, Honorar- und Gebührenabrechnungen sowie Jahresabschlusskosten (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung und Steuererklärungen) des Berichts- und des Vorjahres gebildet worden.

Die Kredite von Kreditinstituten beinhalten ein Darlehen der Berliner Sparkasse zur Teilfinanzierung der Immobilie in Berlin, Geinsheimer Weg 8-14. Vom Gesamtbetrag haben 19 TEUR eine Restlaufzeit von zwei bis fünf Jahren und 2.441 TEUR eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten beträgt weniger als ein Jahr

c) Eigenkapital

Das Eigenkapital des AIF in Höhe von 3.769 TEUR ergibt sich aus den Einlagen der Gründungskommanditisten von 11 TEUR, den gezeichneten und einbezahlten bzw. eingeforderten Kommanditeinlagen der Fondsanleger von 3.465 TEUR und dem in die Kapitalrücklage eingestellten 3%igen Ausgabeaufschlag (Agio) der Anleger von 104 TEUR. Es ist durch Gewinne von 271 TEUR, die auf die Neubewertung der Fondsimmobilie zum 30.06.2018 zurückzuführen sind, erhöht und durch an die Gesellschafter prospektgemäß geleistete Auszahlungen von 82 TEUR gemindert.

Die Hafteinlage wurde in das Handelsregister entsprechend § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages für die geschäftsführende Kommanditistin in Höhe ihres Gesellschaftsanteils (1 TEUR) bzw. für die Treuhandkommanditistin mit 10% ihres Gesellschaftsanteils (1 TEUR) eingetragen. Gemäß § 3 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages wird in das Handelsregister für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin eine pauschale Haftsumme von 500 Euro für jeden Treugeberkommanditisten eingetragen.

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 30.06.2018 bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB und keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB.

Die Kredite von Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Miet- und Pachtforderungen gesichert. Darüber hinaus bestehen keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Bei den Erträgen aus Sachwerten in Höhe von 258 TEUR handelt es sich um Erlöse aus vereinbarten Mieten und Erträge aus an Mieter weiter zu belastende Nebenkosten der Immobilie Berlin, Geinsheimer Weg 8-14. Die von der Gesellschaft getragenen Bewirtschaftungskosten für das Objekt belaufen sich auf 140 TEUR.

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen beinhalten Zinsen für das Darlehen der Berliner Sparkasse von 32 TEUR sowie Zinsen für eine Zwischenfinanzierung der ZBI Zentral Boden Immobilien AG von 16 TEUR.

Die Höhe der Verwaltungsvergütung der KVG von 50 TEUR (Vorjahr 83 TEUR) ist beeinflusst durch den Erlass von 50% der Mindestvergütung ab Auflage des AIF und den Wegfall der Umsatzsteuer seit 01.01.2018 aufgrund einer Gesetzesänderung (siehe Kapitel II.A.3.c)(6) Vergütungen auf Seite 19 dieses Berichts).

Für die Wahrnehmung der Aufgaben der Verwahrstelle durch die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG fiel eine nach dem durchschnittlichen Nettoinventarwert zu berechnende Verwahrstellenvergütung in Höhe von 1 TEUR (Vorjahr 0,5 TEUR) an.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 315 TEUR (Vorjahr 191 TEUR) enthalten Vertriebsprovisionen für die Eigenkapitalbeschaffung (165 TEUR, Vorjahr 112 TEUR) sowie Vergütungen für Konzeption, Marketing und Organisation der Eigenkapitaleinwerbung (97 TEUR, Vorjahr 67 TEUR), die Darlehensvermittlung und Sicherheiten-bestellung (27 TEUR, Vorjahr 0 TEUR), die Platzierungsgarantie der ZBI Zentral Boden Immobilen AG (5 TEUR, Vorjahr 4 TEUR) sowie die Vergütung der Treuhandkommanditistin (3 TEUR, Vorjahr 1 TEUR). Die übrigen sonstigen Aufwendungen belaufen sich auf 18 TEUR (Vorjahr 7 TEUR) und betreffen im Wesentlichen Buchführungs- und Bewertungskosten.

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit 872 TEUR positive, nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres ergibt sich aus dem Gewinn aus der Neubewertung der Fondsimmobilie in Berlin, Geinsheimer Weg 8-14 von 920 TEUR sowie planmäßigen Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten von 48 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	-312.824,96	-312.824,96
2. Belastung auf Kapitalkonten	0,00	312.824,96	312.824,96
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	1.154.115,58	1.154.115,58
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	-71.495,84	-71.495,84
3. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	2.049.700,00	2.049.700,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-312.824,96	-312.824,96

	Komplementärin in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	872.300,42	872.300,42
6. Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen des Kommanditisten	0,00	77.250,00	77.250,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	3.769.045,20	3.769.045,20

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)			
- gezeichnetes Kapital	0,00	3.351.000,00	3.351.000,00
- noch ausstehende, eingeforderte Kommanditeinlagen	0,00	125.000,00	125.000,00
Verlustvortragskonto			
- Verlustvortrag	0,00	-600.781,88	-600.781,88
- Belastung Vorabgewinne	0,00	-119.233,34	-119.233,34
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-82.423,34	-82.423,34
- Gutschrift Vorabgewinne[1]	0,00	119.233,34	119.233,34
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	103.950,00	103.950,00
Nicht realisiertes Ergebnis aus Neubewertung	0,00	872.300,42	872.300,42
Stand 30.06.2018	0,00	3.769.045,20	3.769.045,20

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

Jahr	30.06.2018	30.06.2017
Fondsvermögen (NIW) in Euro	3.769.045,20	1.154.115,58
Entwicklung absolut in Euro	2.614.929,62	1.154.115,58
Entwicklung in %	226,57	100,00

Der AIF wurde zum 01.02.2017 aufgelegt, so dass weitere Vergleichszahlen noch nicht vorliegen.

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

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

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

[1] Gemäß § 10 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages

e) Bestand der zum 30.06.2018 von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Nr. / Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks [2]	Baujahr	Modernisierungs-jahr	Erwerbs-datum [3]
1 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	W	1994	-	01.10.2017
2 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	S	1994	-	01.10.2017
Summe							

Nr. / Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Grundstücks-größe in m²	Miteigentums-anteile [4]	Nutzfläche gesamt in m²
1 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	4.099	-	2.319
2 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	0	-	0
Summe				4.099		2.319

Nr. / Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungs-merkmale [5]
1 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	2.319	0	B, S
2 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	0	0	Sa
Summe				2.319	0	

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

Nr. / Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungs-stand gesamt [6]	Vermietungs-stand Wohnen [6]	Vermietungs-stand Gewerbe [6]
1 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	100,0%	100,0%	-
2 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	-	-	-
Summe				100,0%	100,0%	-

Nr. / Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Leerstands-quote gesamt [6]	Mietverträge ohne Festlauf-zeiten [7]	Mietverträge mit Festlauf-zeiten [7]
1 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	0,0%	-	-
2 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	-	-	-
Summe				0,0%	-	-

Nr. / Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restlaufzeit in Jahren [7]	Jahresnetto-kaltmiete in TEUR [8]	gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR
1 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	-	193	216
2 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	-	1	3
Summe				-	194	219

Nr. / Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzungs-entgelt-ausfallquote [9]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR [10]	Fremd-finanzierungsquote [11]
1 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	0,0%	4.980	49,4%
2 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	56,6%	40	0,0%
Summe				1,0%	5.020	49,0%

[2] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)
[3] Übergang von Nutzen und Lasten
[4] Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergemeinschaft)
[5] A = Aufzug, B = Balkone, Bt = teilweise Balkone, D = Denkmalschutz, F = Fassadendämmung, Ft = teilweise Fassadendämmung, Si = Stellplätze innen, Sa = Stellplätze außen, S = sozialer Wohnungsbau
[6] Basis m^2-Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten
[7] Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten: Angabe nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel unbefristete Laufzeit
[8] Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 30.06. auf Jahresmiete
[9] Angabe auf Basis der Jahresnettokaltmiete zzgl. der Mieten für Leerstände (Gesamtmiete). Die Leerstände werden zur Planmiete bewertet und in Prozent der Gesamtmiete angegeben.
[10] Bezogen auf den 30.06. des Berichtszeitraumes
[11] Der Immobilie zugeordneter Darlehensbetrag bezogen auf den Verkehrswert zum 30.06.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr. / Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten Gebühren / Steu-ern in TEUR	Sonstige Anschaffungs-nebenkosten in TEUR
1 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	4.100	256	380
2 [14] ZBI WohnWert	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	0	0	0
Summe				4.100	256	380

Nr. / Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anschaffungs-nebenkosten Gesamt in TEUR	im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaf-fung in %	Nutzungsdauer in Monaten 12
1 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	636	15,51%	120

Nr. / Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anschaffungs-nebenkosten Gesamt in TEUR	im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaf-fung in %	Nutzungsdauer in Monaten 12
2 [14] ZBI WohnWert	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	0	0%	0
Summe				636	15,51%	

Nr. / Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungs-dauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR [13]
1 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	111	48	588
2 [14] ZBI WohnWert	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	0	0	0
Summe					48	588

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

Nr. / Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes [15]	Anzahl der Einheiten Woh-nen	Anzahl der Einheiten Gewer-be
1 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	W	30	0
2 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	S	0	0
Summe					30	0

Nr. / Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anzahl der Einheiten gesamt	Kaufpreis in TEUR	Geplanter Erhaltungs-aufwand / Risikorücklage in TEUR
1 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	30	4.100	191
2 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	0	0	0
Summe				30	4.100	191

Nr. / Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Voraussichtliche Gesamt-investitions-summe in TEUR	Verkehrswert in TEUR [16]	Kaufdatum [17]
1 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	4.291	4.400	01.10.2017
2 ZBI WohnWert	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	0	0	01.10.2017
Summe				4.291	4.400	

Bei den unter Nummer 1 und 2 dargestellten zwei Objekten handelt es sich um einen Ankaufsvorgang einer Wohnanlage mit Stellplätzen.

Darüber hinaus erfolgte ein weiterer Kaufvertragsabschluss am 20.06.2018. Vom AIF wurde ein Objekt in Nürnberg, Schweinauer Hauptstraße 93, bestehend aus neun Wohn- und einer Gewerbeeinheit mit einem Kaufpreisvolumen in Höhe von 1.050 TEUR erworben. Da der Besitzübergang nach Ende des Berichtsjahres zum 01.09.2018 erfolgt ist, ist der Ankauf in der vorstehenden Tabelle nicht enthalten.

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

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr 2017/2018 hat der AIF keine Immobilien verkauft.

[12] ND = 10 Jahre für Bestandsobjekte, maximal jedoch bis zum geplanten Laufzeitende des AIF
[13] Bei Objekten mit „verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in Euro“ = 0 Euro mit Ausnahmen der nachfolgend gesondert beschriebenen Fälle: Dabei handelt es sich um die im Berichtsjahr veräußerten Immobilien, deren Anschaffungsnebenkosten infolge des Verkaufes im Berichtsjahr vollständig abgeschrieben wurden.
[14] Die Anschaffungsnebenkosten sind enthalten im Objekt Nummer 1, da der Erwerb in einem Ankaufsvorgang erfolgte
[15] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)
[16] Verkehrswert zum Ankaufszeitpunkt
[17] Übergang von Nutzen und Lasten

7. Ergänzende Angaben nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

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

Der AIF darf nach § 4 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 hat 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	30.06.2018	30.06.2017
Umlaufende Anteile	3.476	1.411
Anteilswert (NIW) in Euro	1.084,31	817,94

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 4,0% und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr 2017/ 2018 angefallenen laufenden Kosten im Sinne von Artikel 10 Absatz 2 b) der Verordnung (EU) Nummer 583/2010 (das heißt ohne Initial-, Transaktions-, Kredit- und Bewirtschaftungskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

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

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

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

Die KVG hat für die Fondsverwaltung im Geschäftsjahr 2017/ 2018 - unter Berücksichtigung des rückwirkenden Erlasses von 50% der ihr gemäß Anlagebedingungen zustehenden Mindestgebühren (Details hierzu siehe unter Kapitel II.A.3.c)(6) Vergütungen auf Seite 19 dieses Berichtes) - eine Pauschalvergütung in Höhe von 50 TEUR (Vorjahr 83 TEUR) berechnet.

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 eines Anteils des AIF ist ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 3% der Beteiligungssumme zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

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

Die Angaben zu den Vergütungen der Mitarbeiter der KVG und wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen nach § 101 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 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

Nach § 10 des Gesellschaftsvertrages werden Verluste im Verhältnis der Kapitalkonten 1 (Kommanditeinlagen ohne Ausgabeaufschlag) auf alle Kommanditisten/ Anleger verteilt. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von entstandenen Verlusten besteht nicht. Während der Platzierungsphase entstandene Verluste werden unabhängig vom Zeitpunkt des Beitrittes der Kommanditisten zur Gesellschaft so verteilt, dass sich eine identische Relation zwischen Nominaleinlage und Verlustzuweisung ergibt.

Die auf den Kapitalkonten 1 der Kommanditisten/ Anleger gebuchten Beträge werden ab dem ersten auf die Einzahlung des Kommanditkapitals folgenden Monatsersten verzinst. Der Zinssatz beträgt bis 31.12.2017 4% p.a. und ab 01.01.2018 5% p.a. Die Zinsen werden dem Verrechnungskonto gutgeschrieben. Nicht von Gewinnen der Gesellschaft gedeckte Zinsgutschriften werden gemäß der im vorhergehenden Absatz erläuterten Verteilungsregel auf die Verlustvortragskonten gebucht.

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

Haben die Kommanditisten/ Anleger die Gewinnzuteilung wie vorab beschrieben erhalten, wird der verbleibende Restgewinn im Verhältnis der Kapitalkonten lauf die Kommanditisten/ Anleger verteilt.

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

Über Entnahmen entscheidet gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages die Fondsverwaltung (KVG). Die verfügbare Liquidität soll an die Kommanditisten/ Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft und zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Über die Angemessenheit der Liquiditätsreserve entscheidet die Fondsverwaltung.

Der AIF leistet seine Auszahlungen zum 31.05. und 30.11. eines jeden Jahres. Prognostiziert sind gemäß Verkaufsprospekt vom 01.12.2016 Auszahlungen in Höhe von 3% p.a. bis 31.12.2017, von 3,25% p.a. bis 31.12.2018, von 3,5% p.a. bis 31.12.2019, von 4% p.a. bis 31.12.2021, von 4,5% p.a. bis 31.12.2024 und von 5% p.a. ab 01.01.2025 jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital.

Im Geschäftsjahr 2017/ 2018 erfolgten zu den Auszahlungsterminen prognosegemäß Entnahmen in Höhe von 3% und 3,25% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen in prospektierter Höhe wie folgt vorgenommen:

Jahr	2016/2017 in Euro	2017/2018 in Euro	Gesamt in Euro
Betrag in Euro	10.927,50	71.495,84	82.423,34

(2) Anrechenbare Steuern

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

Kapitalertragsteuern sowie Solidaritätszuschläge fielen infolge des Zinsmarktes seit Gründung der Gesellschaft nicht an.

(3) Übersicht Entnahmen/ anrechenbare Steuern

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

Jahr	2016/2017	2017/2018	Gesamt
	in %	in %	in %
Entnahmen	3,00	3,25	6,25
anrechenbare Steuern	0,00	0,00	0,00
Gesamt	3,00	3,25	6,25

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

Steuerlich erzielen die Gesellschafter des AIF aus ihrer Beteiligung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 EStG und Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 EStG. Diese werden als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt.

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

Die Verlustabzugsbeschränkungen des § 15 b EStG sollten dabei gemäß Fondskonzept keine Anwendung finden, da die prognostizierten Anfangsverluste weniger als 10% des Eigenkapitals betragen sollten. Dies hat seine Ursache darin, dass ein Großteil der Initialkosten des ZBI WohnWert in Anwendung des Fondserlasses der Finanzverwaltung nicht als sofort abzuziehende Betriebsausgaben behandelt, sondern stattdessen aktiviert werden sollten. Anfangsverluste wären in diesem Fall sofort mit anderen positiven Einkünften verrechenbar, sofern entsprechende verrechenbare positive Einkünfte (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.) vorhanden sind.

Hinsichtlich dieses steuerlichen Konzeptes ist jedoch auf eine neue Rechtsprechung hinzuweisen. Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 26.04.2018 (Nr. IV R 33/15) entschieden, dass der Fondserlass seit Inkrafttreten des § 15 b EStG nicht mehr anwendbar ist. Wie die Finanzbehörden mit diesem Urteil verfahren werden, ist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung offen. Sofern die Finanzbehörden diese Rechtsprechung auf den ZBI WohnWert anwenden, würden die Verluste der Anfangsjahre dem § 15 b EStG unterliegen. In diesem Fall dürfte der ermittelte steuerliche Verlust bei den Kommanditisten nicht mit anderen (positiven) Einkünften verrechnet werden. Darüber hinaus wäre in diesem Zusammenhang auch der Verlustrücktrag nach § 10 d EStG ausgeschlossen. Der steuerliche Verlust würde jedoch die Gewinne aus dieser Beteiligung in den folgenden Wirtschaftsjahren mindern. Der auf die Kommanditisten entfallende (vorzutragende) Verlust würde durch das Finanzamt gesondert festgestellt.

Weiterhin ist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung unklar, ob die Finanzverwaltung den ZBI WohnWert als Steuerstundungsmodell im Sinne des § 15 b EStG einordnet, weil der Fonds ausweislich seines prospektierten Steuerkonzepts nie darauf ausgelegt war, steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte zu erzielen. Läge kein Steuerstundungsmodell vor, so wäre § 15 b EStG auch nicht anwendbar. Aus diesem Grund wird im ZBI WohnWert zunächst weiterhin dem ursprünglichen steuerlichen Konzept entsprechend verfahren. Es besteht jedoch das Risiko, dass es nachträglich im Rahmen einer Betriebsprüfung oder aufgrund anderer Einlassung der Finanzverwaltung zur Anwendung des § 15 b EStG auch auf den ZBI WohnWert und damit zu einer nachträglichen Änderung der Ergebniszuweisungen, insbesondere im Hinblick auf die Verrechenbarkeit der den Anlegern zugewiesenen Verluste (siehe oben) kommen kann.

Die steuerlichen Ergebnismitteilungen werden durch die Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH) dementsprechend erstellt und an die Anleger nach Erstellung der Steuererklärung der Fondsgesellschaft versandt.

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF hat noch keine Betriebsprüfung stattgefunden.

(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 WohnWert Verwaltungs GmbH

Stammkapital: 25.000 Euro (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Dirk Meißner (Vorstandsvorsitzender der ZBI Fondsmanagement AG),

Herr Carsten Schimmel (bis 31.01.2018 Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG),

Frau Michiko Schöller (Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

(2) Fondsverwaltung/ Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG), geschäftsführende Kommanditistin

ZBI Fondsmanagement AG

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

Herr Christian Reißing (ab 01.07.2018), 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

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG

Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main

Erlangen, den 08.11.2018

ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH
Persönlich haftende Gesellschafterin

Dirk Meißner

Michiko Schöller

ZBI Fondsmanagement AG
Kapitalverwaltungsgesellschaft /

geschäftsführende Kommanditistin

Dirk Meißner

Christian Reißing

Michiko Schöller

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung am ZBI WohnWert ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios. Bei der Beteiligung handelt es sich um eine Treuhandbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 12.08.2016 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 16.09.2016 von der BaFin genehmigt wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase/ Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF begann am 01.02.2017. Gemäß Beschluss der KVG vom 01.10.2018, wurde die ursprünglich bis 31.12.2018 geplante Platzierungsphase bis zum 31.12.2019 verlängert.

Die Dauer der Gesellschaft beginnt mit der Eintragung im Handelsregister und ist festgelegt auf fünfzehn Jahre nach Beendigung der Platzierungsphase. Die Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss um bis zu fünf Jahre verlängert werden, wenn nach Einschätzung der Fondsverwaltung eine Liquidation nach Ablauf des vorbenannten Zeitraums aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger liegt. Sie wird nach Ablauf dieser festgesetzten Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

d) Gesellschafter und Gesellschaftskapital

		Kapital per 30.06.2018 in Euro
Komplementärin:	ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH	0
Geschäftsführende Kommanditistin	ZBI Fondsmanagement AG	1.000
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 60 Treuhandverträgen	3.465.000
Summe		3.476.000

Die Zeichnungssumme inklusive Ausgabeaufschlag beträgt 3.580 TEUR. Das Kapital war zum 30.06.2018 in Höhe von 3.351 TEUR und das Agio in Höhe von 100 TEUR einbezahlt.

e) Hafteinlage

Die Hafteinlage wurde in das Handelsregister entsprechend § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages für die geschäftsführende Kommanditistin in Höhe ihres Gesellschaftsanteils (1 TEUR) bzw. für die Treuhandkommanditistin mit 10% ihres Gesellschaftsanteils (1 TEUR) eingetragen. Gemäß § 3 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages wird in das Handelsregister für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin eine pauschale Haftsumme von 500 Euro für jeden Treugeberkommanditisten eingetragen.

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

a) Anlagestrategie, Anlageziele

Der AIF darf entsprechend seiner in den Anlagebedingungen § 1 festgelegten Anlagegrundsätze in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Bankguthaben sowie in Gelddarlehen, die ausschließlich an Beteiligungsgesellschaften begeben werden, investieren (§ 261 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB, § 195 KAGB, § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB). Zu konkreten Investitionskriterien und Anlagegrenzen wird auf die §§ 2 und 3 der Anlagebedingungen verwiesen.

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

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

b) Steuerung des AIF

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

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

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

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

c) Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten

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

3. Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

a) Vertragliche Grundlagen

Die ZBI Fondsmanagement AG ist mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 09.11.2016 in der Fassung des Nachtrags Nummer 1 vom 30.03.2017, des Nachtrags Nummer 2 vom 10.01.2018 und des Nachtrags Nummer 3 vom 26.09.2018 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt.

Mit Nachtrag Nummer 1 wurden die Regelungen zur Vergütung der KVG an die Anlagebedingungen des AIF angepasst. Des Weiteren wurde mit Nachtrag Nummer 2 die durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG ab dem 01.01.2018 geltende Umsatzsteuerfreiheit für Fondsverwaltungsleistungen vereinbart. Dadurch kommen ab dem v.g. Stichtag die vereinbarten Gebührensätze ohne die Berechnung von Umsatzsteuer zur Abrechnung. Darüber hinaus wurde mit Nachtrag Nummer 3 eine Reduzierung der Mindestvergütung mit aufschiebender Wirkung vereinbart (siehe unter Abschnitt II.A.3.c)(6) Vergütungen auf Seite 19 dieses Berichts).

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

b) Name, Rechtsform und Kapital

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

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Erteilung der Vertriebszulassung der Fondsgesellschaft durch die BaFin am 22.11.2016. Der Vertrag ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

Die KVG haftet gegenüber dem AIF im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, soweit sich aus der vertraglichen Regelung des Geschäftsbesorgungsvertrages nicht etwas anderes ergibt.

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerung auf Ebene	Vertragsbeginn
23.05.2018	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	01.01.2018
06.06.2017	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	06.06.2017
20.01.2017	Laufendes Management von Darlehensverträgen	AIF	20.01.2017
20.01.2017	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	20.01.2017
05.02.2015	Datenschutz-Beauftragter	KVG	01.01.2014
05.02.2015	Geldwäsche-Beauftragter	KVG	01.01.2014
05.02.2015	IT-Sicherheits-Beauftragter	KVG	01.01.2014
30.10.2015	Compliance-Beauftragter	KVG	01.09.2015
26.01.2017	Interne Revision	KVG	01.01.2017

Für den AIF wurde mit Vertragsdatum 18.05.2018 ein neuer Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Hausverwaltungsgesellschaft, an die seit 01.10.2017 das Property Management ausgelagert ist, vereinbart. Gegenstand dieser Vereinbarung, die zum 01.01.2018 wirksam wurde, ist die Neuregelung der Verwaltungsgebühren und die Anpassung des Leistungsumfangs an aktuelle Anforderungen.

(6) Vergütungen

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

Nr. [18]	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung [19] (Bewirtschaftungsphase)	1,75% (bis 31.12.2017), 1,47% (ab 01.01.2018)	Durchschnittlichen NIW im jeweiligen Geschäftsjahr. Darüber hinaus ist für die Initialphase folgende Mindestvergütung geregelt: Von der Fondsauflage bis zum 31.12.2017 beträgt die Vergütung mindestens 200.000 Euro p.a. (inklusive gesetzliche Umsatzsteuer). Im Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2018 beträgt diese mindestens 168.067,23 Euro p.a. (ohne Umsatzsteuer). Für diese Mindestvergütung hat die KVG einen Teilerlass erklärt.

Nr. [18]	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
			Details hierzu werden im, dieser Tabelle folgenden Abschnitt, erläutert.
2	Fondsverwaltung [19] (Liquidationsphase)	4,00% (bis 31.12.2017), 3,36% (ab 01.01.2018)	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (4% p.a. bis 31.12.2017 und 5% p.a. ab 01.01.2018) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 10% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.

Mit Nachtrag Nummer 3 zum Geschäftsbesorgungsvertrag wurde die von Fondsauflage bis zum 31.12.2018 zu zahlende Mindestvergütung rückwirkend auf 50% reduziert. Der Erlass steht unter der auflösenden Bedingung, dass mindestens, bis zum Ende der Platzierung, ein Kommanditkapital (ohne Agio) in Höhe von EUR 20 Mio. eingeworben wird. Bei Eintritt der auflösenden Bedingung kann die KVG die Mindestvergütung in vollem Umfang, auch rückwirkend, geltend machen, wobei die jährliche Gesamtvergütung – einschließlich der dann nachberechneten Mindestvergütung – 1,75% des durchschnittlichen NIW in keinem Jahr übersteigen darf.

Soweit Leistungspflichten aus mit anderen Dienstleistern des AIF abgeschlossenen Verträgen auf die ZBI Fondsmanagement AG übergehen, steht der KVG die diesbezüglich mit dem Dienstleister vertraglich vereinbarte Vergütung zu, soweit dies aufsichtsrechtlich zulässig ist.

4. Angaben zur Verwahrstelle

Mit der Funktion der Verwahrstelle als Kontrollorgan wurde die Hauck und Aufhäuser Privatbankiers AG mit Sitz in Frankfurt am Main 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.

[18] Kostenträger Gebühren Nummer 1+2: Fondsgesellschaft. Begrenzung der Gebühren zusammen mit den Vergütungen der Komplementärin, geschäftsführenden Kommanditistin und Treuhandkommanditistin durch § 7 Absatz 1 der Anlagebedingungen auf maximal 1,99% p.a. des durchschnittlichen NIW im jeweiligen Geschäftsjahr und ab Liquidationseröffnung auf maximal 4,24% p.a. des NIW der v. g. Bemessungsgrundlage.
[19] Bis 31.12.2017 jeweils inklusive gesetzliche Umsatzsteuer. Ab dem 01.01.2018 sind die Leistungen durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG umsatzsteuerfrei abzurechnen. Die Vergütungssätze reduzieren sich dadurch um den inkludierten Umsatzsteueranteil in Höhe von 19%.

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 30.06. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind auf Seite 24 unter II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag dargestellt.

a) Zeichnung von Gesellschaftsanteilen

Das öffentliche Angebot zur Zeichnung von Gesellschaftsanteilen startete am 01.02.2017. Gemäß dem Beschluss der KVG vom 01.10.2018 wurde die Möglichkeit Gesellschaftsanteile zu zeichnen bis 31.12.2019 verlängert.

Im Berichtsjahr konnten Anlagegelder in Höhe von 2.065 TEUR (zuzüglich eines Ausgabeaufschlags in Höhe von 62 TEUR) eingeworben werden, sodass sich zum 30.06.2018 eine Zeichnungssumme von 3.476 TEUR (inklusive Ausgabeaufschlag in Höhe von 3.580 TEUR) ergibt.

b) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF hält seit dem 01.10.2017 (Besitzübergang) das Eigentum an dem Objekt Berlin, Geinsheimer Weg 8-14 mit 30 Wohneinheiten und einer Nutzfläche von 2.319 m^2.

Die folgende Übersicht zeigt den Verkehrswert der Immobilie zum Berichtsstichtag, den gezahlten Kaufpreis, sowie den Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis/ Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt) und den entwickelten Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis/ Jahresnettokaltmiete zum Berichtsstichtag).

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 30.06.2018	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 30.06.2018
Berlin	5.020	4.100	21,26	21,14

(2) Instandhaltung und Sanierung/ Modernisierung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden für die Instandhaltung des Immobilienobjekts 29 TEUR (12,51 Euro/m^2) aufgewendet. Hiervon entfallen 18 TEUR auf die Fassaden- und Dachsanierung.

c) Finanzierung

Im Berichtszeitraum wurde folgender langfristiger Fremdfinanzierungsvertrag abgeschlossen:

Nr. / Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
1 ZBI WohnWert	Berlin, Geinsheimer Weg 8-14	2.460	1,95	1,00	30.09.2032	30.09.2032

Des Weiteren bestand seit September 2017 eine Zwischenfinanzierung mit einem Nominalbetrag von insgesamt 3.600 TEUR und einem Zinssatz von 2% p.a., welche schrittweise bis April 2018 zurückgeführt wurde.

d) Immobilienbewirtschaftung

(1) Vermietungsstand

Der Vermietungsstand der 30 Wohnungen des Bestandsobjektes Berlin, Geinsheimer Weg 8-14 zum Berichtsstichtag beträgt 100%.

(2) Durchschnittsmiete

Die monatliche Durchschnittsmiete pro m^2 Wohnfläche beträgt zum Berichtsstichtag 6,92 Euro.

e) Liquidität

Zum 30.06.2018 verfügte der AIF gemäß der Vermögensaufstellung über eine Liquidität in Höhe von 448 TEUR.

f) Gesellschafterversammlung/ Gesellschafterbeschlüsse

Mit schriftlichem Beschlussverfahren vom 23.11.2017 erfolgte durch die ordentliche Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses zum 30.06.2017. Die Befürwortung und Feststellung ist der Niederschrift über die Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welche mit Schreiben vom 04.01.2018 an die Anleger versandt wurde.

Des Weiteren erfolgte mit schriftlichem Beschlussverfahren vom 07.06.2018 die Bestellung der Rödl & Partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Nürnberg als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses zum 30.06.2018.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft hat ihren Wachstumskurs im 1. Halbjahr 2018 fortgesetzt. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes stieg das Bruttoinlandsprodukt preis- und kalenderbereinigt im Vergleich zu den entsprechenden Vorjahresquartalen im 1. Quartal um 2,1% und im 2. Quartal um 2,0%. Das Wachstumstempo ist damit im Vergleich zum Gesamtjahr 2017 weitgehend stabil geblieben.

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich ebenfalls weiter positiv, auch wenn sich die Dynamik zuletzt leicht abgeschwächt hat. Nach den Berechnungen des statistischen Bundesamts und der Bundesagentur für Arbeit stieg die Zahl der Erwerbstätigen bis Juni 2018 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 599.000 Personen auf 44,8 Millionen, die Arbeitslosenquote ging um 0,5 Prozentpunkte auf 5,0% zurück. Gleichzeitig erhöhte sich die Zahl der offenen Stellen um 74.000 auf 805.000.

Die Wachstumsimpulse kamen wie im Vorjahr vor allem von den privaten und öffentlichen Konsumausgaben. Auch die Investitionen in Ausrüstungen, Bauten und Anlagen legten zu, während die Importe stärker zunahmen als die Exporte und so der Außenhandel keinen positiven Beitrag zum Wirtschaftswachstum leisten konnte. Nach Äußerungen aus der Wirtschaft stellte sich auch der Fachkräftemangel in manchen Branchen zunehmend als Wachstumsbremse dar. Der Handelsstreit der USA mit China und Europa mit immer neuen Ankündigungen von Strafzöllen hatte dagegen noch keine spürbaren Auswirkungen auf das Wirtschaftswachstum.

b) Markt für Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien war angesichts der guten Konjunktur- und Beschäftigungslage und des anhaltend niedrigen Zinsniveaus im 1. Halbjahr 2018 ungebrochen. Nach den Berechnungen des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate belief sich das Transaktionsvolumen mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten auf knapp 11 Mrd. Euro und erreichte damit - auch ohne Berücksichtigung der Übernahme der deutschen Bestände des österreichischen Wohnungskonzerns Buwog durch Vonovia mit einem Volumen von 2,7 Mrd. Euro - das zweitbeste jemals registrierte Ergebnis. Das rege Marktgeschehen spiegelte sich in über 170 Transaktionen wider, bei denen mehr als 100.000 Wohneinheiten umgesetzt wurden. Bedeutendster Investitionsstandort mit einem Anteil von rd. 21% blieb Berlin, auch wenn hier das Umsatzplus nicht mehr so stark ausfiel wie im vergangenen Jahr.

Aufgrund des weiterhin limitierten Angebots an Bestandsportfolien stieg das Interesse an alternativen Investmentformen wie Projektentwicklungen oder Studentenwohnheimen und Mikroapartments weiter an, die einen Marktanteil von 32% erreichten.

Bei den Preisen und Mieten setzte sich der Aufwärtstrend im 1. Halbjahr 2018 angesichts der starken Nachfrage und des knappen Angebots in den Großstädten und Ballungsgebieten bei zuletzt abnehmender Dynamik ebenfalls fort. Die Immobilienpreise stiegen dabei erneut deutlich stärker als die Mieten, so dass die Renditen weiter rückläufig waren. So erhöhte sich der vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) ermittelte Preisindex für Wohnimmobilien im Jahresvergleich bundesweit um 8,7% (für Mehrfamilienhäuser um 9,7%), während nach dem F+B-Wohn-Index Deutschland der Mietenanstieg mit einem Plus von 3,1% bei Neuvertragsmieten und einem Zuwachs von 1,3% bei Bestandsmieten im Vergleich dazu eher moderat ausfiel.

2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befand sich der AIF in der Platzierungs- und Investitionsphase.

Der Start für den Vertrieb von Fondsanteilen (Beginn der Zeichnungsfrist) war am 01.02.2017. Bis zum Ende des Geschäftsjahres am 30.06.2018 konnten 3.476 TEUR Kommanditkapital (nominal) eingeworben werden. Das einbezahlte Eigenkapital des Fonds zum Berichtsstichtag beträgt 3.351 TEUR. Die Zeichnungssumme inklusive Ausgabeaufschlag beläuft sich auf 3.580 TEUR.

Im Berichtsjahr erfolgte durch den AIF der Abschluss eines Kaufvertrages für das Objekt Berlin, Geinsheimer Weg 8-14 mit einem Kaufpreisvolumen von 4.100 TEUR und einem Gesamtinvestitionsvolumen (inklusive geplantem Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage) von 4.291 TEUR. Der Besitzübergang dieses Objektes erfolgte am 01.10.2017.

Unter Berücksichtigung der mit Kaufvertrag vom 20.06.2018 angekauften Immobilie Nürnberg, Schweinauer Hauptstraße 93 waren alle zum Berichtsstichtag eingeworbenen Anlagegelder des Fonds investiert. Der Besitzübergang der Immobilie ist am 01.09.2018 erfolgt.

Das sich im Eigentum des AIF befindliche Objekt Berlin, Geinsheimer Weg 8-14 war zum 30.06.2018 mit einer Fremdfinanzierung in Höhe von nominal 2.460 TEUR unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen) unterlegt.

3. Lage der Gesellschaft

a) Bisherige Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens / Warnhinweis

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt zum 30.06.2018 3.476.000 Euro (Vorjahr 1.411.000 Euro). Ein Anteil entspricht 1.000 Euro, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile zum Stichtag 3.476 beträgt.

Der NIW des AIF hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres von 1.154.115,58 Euro (817,94 Euro/ Anteil) auf 3.769.045,20 Euro (1.084,31 Euro/ Anteil) entwickelt. Dies resultiert insbesondere aus der Verkehrswertentwicklung der Immobilie in Berlin.

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

b) Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das abgelaufene Geschäftsjahr einen realisierten Jahresfehlbetrag von 313 TEUR aus. Dieser resultiert maßgeblich aus Initialkosten für die Fondskonzeption und die Kapitalbeschaffung von 285 TEUR. Aus der Objektbewirtschaftung ergab sich ein Überschuss nach Zinsen von 66 TEUR, denen sonstige laufende Fondskosten von 99 TEUR gegenüberstehen.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres ist mit 872 TEUR positiv und setzt sich aus dem Gewinn aus der Neubewertung des Immobilienvermögens von 920 TEUR und Aufwendungen aus der planmäßigen Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten von 48 TEUR zusammen.

c) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist geprägt durch Darlehensverbindlichkeiten von 2.460 TEUR aus der Teilfinanzierung (60% des Kaufpreises) für die Immobilie in Berlin, Geinsheimer Weg 8-14 sowie ein Eigenkapital von 3.769 TEUR. Bezogen auf die Bilanzsumme von 6.342 TEUR beträgt die Eigenkapitalquote 59,4%.

(2) Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft Investitionen in Höhe von 4.757 TEUR getätigt, die sich aus dem Kaufpreis für die erworbene Immobilie in Berlin, Geinsheimer Weg 8-14 von 4.100 TEUR, Erwerbsnebenkosten von 636 TEUR sowie bereits bezahlten Erwerbsnebenkosten für eine weitere Immobilie in Nürnberg, Schweinauer Hauptstraße 93 von 21 TEUR zusammensetzen.

(3) Liquidität

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden. Zum 30.06.2018 verfügt die Gesellschaft über täglich verfügbare Bankguthaben in Höhe von 448 TEUR und damit über ausreichende Mittel zum Ausgleich der bestehenden Zahlungsverpflichtungen.

d) Vermögenslage

Wesentliche Vermögensposten des AIF sind die Sachanlagen (5.020 TEUR), die gesondert ausgewiesenen Anschaffungsnebenkosten (609 TEUR) sowie die liquiden Mittel (448 TEUR).

Die Immobilie in Berlin, Geinsheimer Weg 8-14 ist mit dem Verkehrswert von 5.020 TEUR angesetzt, der um 920 TEUR über dem Kaufpreis von 4.100 TEUR liegt.

e) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2017/ 2018 ist wesentlich durch Initialkosten bedingt und entspricht den Erwartungen. Die Vermögenslage ist geordnet. Der AIF verfügt über ausreichende Mittel, um seine Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllen zu können.

f) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nachfolgend sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des laufenden Jahres bis zur Erstellung des Berichtes dargestellt.

a) Zeichnungsphase

Nach dem Bilanzstichtag konnten weitere Anlegergelder in Höhe von 2.802 TEUR nominal eingeworben werden, sodass zum 29.10.2018 ein Zeichnungsvolumen von 6.278 TEUR nominal (6.466 TEUR inklusive Agio) vorlag.

b) Investitionen

Mit Kaufvertragsabschluss am 20.06.2018 hat der AIF das Objekt Nürnberg, Schweinauer Hauptstraße 93 erworben. Das Objekt befindet sich im südwestlich gelegenen Stadtbezirk Hohe Marter und umfasst neun Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Der Kaufpreis wurde in Höhe von 1.050 TEUR vereinbart. Es wird mit 103 TEUR Erhaltungsaufwand gerechnet. Die Kaufpreiszahlung und damit der Besitzübergang sind zum 01.09.2018 erfolgt.

Im Zuge der Kaufpreiszahlung ist der Abschluss eines Darlehens zur Finanzierung des v. g. Objekts in Höhe von 850 TEUR mit Vertragsdatum 22.08.2018 erfolgt.

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

E. Risikobericht

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

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

1. Risikomanagementsystem

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

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

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

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

2. Wesentliche Risiken des AIF

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

a) Platzierungsrisiko

Für den Fall, dass weniger Eigenkapital als prognostiziert platziert werden kann, ist die Risikostreuung nicht wie geplant möglich. Negative Entwicklungen bei einem oder mehreren erworbenen Objekten würden sich in einem solchen Fall gegebenenfalls stärker auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des AIF auswirken.

Kosten der Investitionsphase, welche sich nicht nach dem platzierten Eigenkapital bemessen, würden sich in einem solchen Fall negativ auf die Investitionsquote auswirken mit einer Verminderung der Rentabilität der Anlage als Folge.

Zur Begrenzung der vorgenannten Risiken, hat die ZBI Zentral Boden Immobilien AG bei Konzeption des Fonds eine Garantie zur Platzierung des Gesellschaftskapitals bis zu einer Höhe von 10.000 TEUR abgegeben.

b) Adressausfallrisiken

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

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

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

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

c) Liquiditätsrisiken

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

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

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

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

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

Aus Objekten resultierende Liquiditätsrisiken können vor allem aus beim Ankauf nicht erkannten Altlasten und Bauschäden, nachträglich erhobenen Erschließungsbeiträgen, behördlichen Auflagen zum Beispiel im Bereich Denkmalschutz, Instandhaltungsversäumnissen, unzureichendem Brandschutz, Vandalismus, das übermäßige Abwohnen der Objekte durch Mieter oder Ineffizienzen bei der Objektbewirtschaftung und Mängelbeseitigung resultieren.

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

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

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

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

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

d) Marktpreisrisiken

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

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

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

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

3. Risikosteuerung der Risiken der Anlageklasse Immobilien

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

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

4. Risikobewertung

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

Der Fonds befindet sich in der Platzierungsphase. Der Vertrieb des AIF wurde im Februar 2017 aufgenommen. Zum Stichtag 30.06.2018 verfügt der AIF über ein gezeichnetes Kommanditkapital (inkl. Ausgabeaufschlag) in Höhe von 3.580 TEUR. Es besteht das Risiko, dass das erarbeitete Fondskonzept nicht prognose- bzw. prospektgemäß umgesetzt werden kann, wenn innerhalb der Platzierungsphase kein ausreichendes Mindestvolumen erreicht wird (Platzierungsrisiko). Sofern weniger Eigenkapital als geplant platziert wird, kann dies Auswirkungen auf die Risikostreuung haben. Negative Entwicklungen bei einem oder mehreren der erworbenen Objekte können sich im Fall einer geringen Risikostreuung gravierend auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des AIF auswirken.

Der Fonds verfügt jedoch über eine Platzierungsgarantie in Höhe von 10.000 TEUR. Gemäß dieser Garantie muss der Garantiegeber die Differenz des Garantiebetrags zum gezeichneten Kommanditkapital (inkl. Ausgabeaufschlag) am Ende der Platzierungsphase selbst zeichnen. Aufgrund der langjährigen und erfolgreichen Erfahrung der ZBI Gruppe mit der Auflage und dem Vertrieb von geschlossenen Publikumsfonds schätzt das Risikomanagement das Risikopotential aufgrund der fortgeschrittenen Platzierungsphase als mittel ein.

Die Investition des Kommanditkapitals in geeignete Immobilien ist für den AIF grundsätzlich aufgrund der begrenzten Marktverfügbarkeit passender, den Ankaufsfaktoren und dem Volumen des Fonds entsprechende Objekte und der hohen Nachfrage am Markt lediglich eingeschränkt möglich. Es ist im Berichtsjahr trotzdem gelungen, das eingeworbene Kommanditkapital vollständig in Immobilien zu binden. Allerdings liegt der Ankaufsfaktor des erworbenen Objekts Berlin, Geinsheimer Weg 8-14 mit 21,3 deutlich über dem in der Prognoserechnung angenommenen Faktor (15,0).

Es wurde ein Liquiditätsmanagement eingerichtet, in welchem alle bekannten liquiditätsrelevanten Sachverhalte erfasst werden. Auf Grundlage des gegebenen Planungsstandes ist festzustellen, dass der AIF seine Zahlungsverpflichtungen erfüllen kann.

Konkrete objektbezogene und standortbezogene Risiken, welche zu Risikosteuerungsmaßnahmen führen müssten, sind nicht bekannt.

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

5. Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

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

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 156,38% sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 168,28%.

F. Prognosebericht

a) Wirtschaftliches Umfeld

Angesichts eines sich verschlechterten weltwirtschaftlichen Konjunkturklimas, der Möglichkeit eines eskalierenden Handelskonflikts mit den USA und wachsenden Unsicherheiten über die konjunkturelle Entwicklung in einzelnen Ländern des Euroraums, insbesondere in Italien, haben führende Wirtschaftsforschungsinstitute im Juni 2018 ihre ursprünglichen Wachstumsprognosen für das Gesamtjahr 2018 und für das Jahr 2019 gesenkt. So gehen z.B. das ifo Institut für Wirtschaftsforschung und das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung DIW nur noch von einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 1,8% bzw. 1,9% im Jahr 2018 und von 1,8% bzw. 1,7% im Jahr 2019 aus. Sie sehen aber trotz der gedämpften Konjunkturerwartung die deutsche Wirtschaft, getragen durch die privaten und öffentlichen Konsumausgaben und die Bauinvestitionen, weiterhin in einer stabilen Verfassung.

Die Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt wird von den meisten Experten auch weiterhin positiv eingeschätzt. Begründet wird dies vor allem mit einem weiter steigenden Wohnraumbedarf sowie dem Anlagedruck institutioneller Investoren wie Banken, Versicherungen und Pensionsfonds. Bei den Preisen und Mieten wird tendenziell eine weiter nachlassende Dynamik und in großen Metropolen eine Stabilisierung auf dem erreichten Niveau erwartet.

b) Entwicklung des ZBI WohnWert

Der ZBI WohnWert befindet sich in der Platzierungs- und Investitionsphase. Ziel ist es einerseits, bis zum Ende der Platzierungsphase ein möglichst hohes Beteiligungskapital einzuwerben und andererseits, die durch die Anleger in den Fonds gegebenen Gelder schnellstmöglich in attraktive Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften anzulegen.

Für die angekauften Objekte ist es Ziel, die Durchschnittsmiete zu entwickeln und damit den Wert der Immobilien zu steigern. In der Planung ist eine Mietsteigerung für alle Objekte in Höhe von 2% p.a. berücksichtigt.

Für das Geschäftsjahr 2018/ 2019 sind Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 3,25% p.a. (2018) und 3,5% p.a. (2019) des eingezahlten Kommanditkapitals prognostiziert. Die Auszahlung an die Anleger zum 31.05.2018 ist in dieser Höhe plangemäß erfolgt. Die Auszahlungen zum 30.11.2018 und 31.05.2019 sind prognosegemäß geplant.

G. Sonstige Angaben

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

a) Belastung mit Verwaltungskosten

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

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement AG	Fondsverwaltung	50.350,11 Euro
Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG	Verwahrstelle	1.241,05 Euro
ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH	Komplementärin	595,94 Euro
ZBI Fondsmanagement AG	geschäftsführende Kommanditistin	595,94 Euro
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	3.545,85 Euro
Summe		56.328,89 Euro

b) Angaben zur Mitarbeitervergütung der KVG nach § 7 Nummer 9 KARBV [20]

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

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

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

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

2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

a) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

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

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

b) Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

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

Ansonsten wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

[20] Unter Berichtsjahr ist hier das Geschäftsjahr der KVG zu verstehen, welches dem Kalenderjahr entspricht. Die angegebenen Werte beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2017.

c) Aktuelles Risikoprofil

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Zum Stichtag verfügt der Fonds lediglich über das Objekt Berlin, Geinsheimer Weg 8-14 im Bestand. Hierdurch gibt es eine Standortkonzentration in Berlin (100% der Verkehrswerte). Durch das mit Kaufvertragsabschluss am 20.06.2018 erworbene Objekt Schweinauer Hauptstraße 93 in Nürnberg, wird nach Nutzen-/ Lastenwechsel der Fondsbestand diversifiziert.

Zum 30.06.2018 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Ausgabeaufschlag in Höhe von 3.580 TEUR. Der Betrag der eingeworbenen Anlegergelder soll bis zum Abschluss der Platzierungsphase weiter erhöht werden.

Der Marktwert der zum 30.06.2018 im Eigentum befindlichen Immobilie betrug zum Stichtag 5.020 TEUR. Das aufgenommene, langfristige Darlehen umfasst ein Volumen in Höhe von 2.460 TEUR nominal. Nach Nutzen-/ Lastenwechsel der angekauften Immobilie Schweinauer Hauptstraße 93 in Nürnberg erhöhen sich die Verkehrswerte der Objekte des Fonds um den Kaufpreis der Immobilie in Höhe von 1.050 TEUR. Der Ankauf des Objektes soll durch eine langfristige Finanzierung in Höhe von 850 TEUR finanziert werden. Die aufgenommenen Fremdmittel und zukünftig geplante Finanzierungen nutzen das niedrige Zinsumfeld und finanzieren soweit möglich über die gesamte Fondslaufzeit.

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung in Höhe von 78,9% (Verhältnis des eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF abzüglich der direkt und indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zu den effektiven Kreditständen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß KAGB in Höhe von 150% war damit eingehalten und muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs des Fonds, also seit 01.08.2018, dauerhaft eingehalten werden.

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind zum Stichtag 30.06.2018 durch die geringe Anzahl der Objekte im Bestand des AIF hinsichtlich des Investitionskriteriums gemäß § 2 der Anlagebedingungen (mindestens 5% des investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien angelegt) noch nicht erfüllt. Die Vorgaben müssen spätestens 36 Monate nach Beginn des Vertriebs eingehalten werden (spätestens zum 01.02.2020). Dies wird bei der Investitionstätigkeit entsprechend berücksichtigt.

Der Fonds ist darüber hinaus derzeit nicht gemäß § 262 Absatz 1 KAGB risikogemischt investiert, da der Bestand zum Stichtag lediglich aus einem Objekt besteht.

Im Berichtsjahr wurden alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt.

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

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

Wesentliche Änderungen zu	wesentlichen Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	keine	
6. Auslagerungen	Neuregelung der Verwaltungsgebühren und Anpassung des Leistungsumfanges	Seite 18 unter II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
7. Bewertungsverfahren	keine	
8. Risikoprofil	keine	
9. Kosten	Vergütung gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag ab 2018 aufgrund Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG sowie Erlass der KVG-Mindestvergütung mit auflösender Bedingung	Seite 19 unter II.A.3.c)(6) Vergütungen
10. Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	

Wesentliche Änderungen zu	wesentlichen Änderungen	Details siehe unter
11. bisherige Wertentwicklung	keine	

Erlangen, den 08.11.2018

ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH
Persönlich haftende Gesellschafterin

Dirk Meißner

Michiko Schöller

ZBI Fondsmanagement AG
Kapitalverwaltungsgesellschaft /
geschäftsführende Kommanditistin

Dirk Meißner

Christian Reißing

Michiko Schöller

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

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

Erlangen, den 08.11.2018

ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH
Persönlich haftende Gesellschafterin

Dirk Meißner

Michiko Schöller

ZBI Fondsmanagement AG
Kapitalverwaltungsgesellschaft /
geschäftsführende Kommanditistin

Dirk Meißner

Christian Reißing

Michiko Schöller

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

An die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2017 bis 30. Juni 2018 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2017 bis 30. Juni 2018 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Nürnberg, den 08. November 2018

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz, Wirtschaftsprüfer

gez. Steinle, Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss zum 30.06.2018 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 18.12.2018 festgestellt.