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

Erlangen

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Jahresbericht 2018

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.
Achte Professional Immobilien Holding
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Henkestraße 10
91054 Erlangen
+49 (91 31) – 4 80 09 1102
+49 (91 31) – 4 80 09 1100
info@zbi-kvg.de
Berichtszeitpunkt: 20.05.2019

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
Kaufpreisfaktor	Der Kaufpreisfaktor gibt das Verhältnis des Kaufpreises relativ zur Jahresnettokaltmiete an.
Kommanditist	Beschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Die persönliche Haftung des Kommanditisten erlischt, wenn er seine Kommanditeinlage erbracht hat. Die Haftung lebt bis zur Haftsumme wieder auf, wenn das im Handelsregister eingetragene Haftkapital zurückgezahlt oder unterschritten wird (z.B. durch Entnahmen von nicht durch Gewinne gedeckten Beträgen).
Komplementär	Unbeschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der in der Regel 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 I 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 unter anderem 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 KARBV
7. Ergänzende Angaben nach 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. Gesamteinschätzung der Risikosituation
F. Prognosebericht
G. Sonstige Angaben
1. Angaben nach § 101 KAGB in Verbindung mit §§ 158 und 135 KAGB
2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB
III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB

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

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

A. Aktiva

	Geschäftsjahr 31.12.2018 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2017 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
1. Beteiligungen	99.432.675,92	97,1	63.937.911,22	69,6
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	12.904.188,34	12,6	2.033.882,99	2,2
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	16.564.196,10	16,2	26.280.193,17	28,6
Summe Aktiva	128.901.060,36		92.251.987,38	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	2.077.120,60	2,0	392.333,00	0,4
2. Kredite				
a) von Kreditinstituten	24.034.794,50	23,5	0,00	0,0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	368.375,58	0,4	41.063,46	0,0
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	9.800,00	0,0	0,00	0,0
b) Andere	704,20	0,0	385,22	0,0
5. Eigenkapital				
a) Kapitalanteil Kommanditisten				
- Kapitalanteil	74.026.506,91	72,3	63.479.194,48	69,1
- Kapitalrücklagen	4.539.100,00	4,4	4.539.100,00	4,9
- Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung	23.844.658,57	23,3	23.799.911,22	25,9
Summe Eigenkapital	102.410.265,48	100,0	91.818.205,70	100,0
Summe Passiva	128.901.060,36		92.251.987,38	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2018 in Euro	Geschäftsjahr 31.12.2017 in Euro
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	531.167,17	529.251,22

	Geschäftsjahr 31.12.2018 in Euro	Geschäftsjahr 31.12.2017 in Euro
b) Sonstige betriebliche Erträge	51,17	2.502,61
Summe der Erträge	531.218,34	531.753,83
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-39.429,00	0,00
b) Verwaltungsvergütung	-654.778,63	-777.623,66
c) Verwahrstellenvergütung	-162.063,72	-162.063,72
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-74.588,51	-42.622,93
e) Sonstige Aufwendungen	-2.427.582,25	-20.816,20
Summe der Aufwendungen	-3.358.442,11	-1.003.126,51
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.827.223,77	-471.372,68
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierter Gewinn	17.210.847,49	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	17.210.847,49	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	14.383.623,72	-471.372,68
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	18.501.541,44	10.791.312,40
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-18.456.794,09	-1.779.280,14
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	44.747,35	9.012.032,26
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	14.428.371,07	8.540.659,58

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

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

Sitz der Gesellschaft ist 91054 Erlangen, Henkestraße 10.

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

b) Gegenstand des Unternehmens

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

c) Geschäftsführung und Vertretung

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

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

d) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) werden zum Nennwert angesetzt.

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Zum 31.12.2018 umfasst der Beteiligungsbestand fünf (Vorjahr sechs) Immobilien-Gesellschaften mit Verkehrswerten in Höhe von 99.433 TEUR. Ihre Zusammensetzung zeigt die folgende Übersicht, in die auch die Angaben nach § 285 Satz 1 Nummer 11 HGB aufgenommen sind.

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs-/Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2018 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[1]
ZBI F 801 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 801	15.10.2012	100,0 %	1.860	156	9.745

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs-/Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2018 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[1]
ZBI F 802 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 802	13.08.2013	100,0 %	20.469	510	26.590
ZBI F 803 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 803	06.12.2013	100,0 %	4.298	114	15.899
ZBI Fonds 8 H3 / GmbH, Erlangen	8 H3	25.04.2018	100,0 %	18.049	9.851	18.049
ZBI Fonds 8H4 / GmbH, Erlangen	8H4	01.10.2018	100,0 %	14.225	384	29.150
Summe				58.901	11.015	99.433

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

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich folgende wesentliche Veränderungen ergeben:

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 26.04.2018 hat die Fondsgesellschaft ihre Beteiligung von 100 % an der ZBI Fonds 8 H / GmbH (8 H) veräußert. Gleichzeitig erfolgte auch der Verkauf der von der ZBI 8 H2 / GmbH (8 H2) gehaltenen Beteiligung von 94,9 % an der SEWOGE Service- und Wohnungsunternehmen GmbH (SEWOGE). Der Übergang der Nutzen und Lasten der Beteiligungen an den Käufer erfolgte zum 01.07.2018.

An der 8 H2 war die 8 H zu 94 % beteiligt. Zur Umsetzung des Verkaufs der Anteile an der 8 H war der vorherige Erwerb des Minderheitsanteils von 6 % an der 8 H2 durch die 8 H und die Abspaltung der 8 H2 auf eine neu zu gründende Gesellschaft erforderlich.

Der Erwerb des Minderheitsanteils durch die 8 H erfolgte mit notariellem Kaufvertrag vom 23.03.2018. Die neue Gesellschaft für die Abspaltung wurde durch die Fondsgesellschaft mit Gesellschaftsvertrag vom 25.04.2018 und einem Stammkapital von 25 TEUR unter der Firma ZBI Fonds 8 H3 / GmbH errichtet und die Abspaltung der Beteiligung an der 8 H2 mit einem Nettovermögenswert von 7.198 TEUR zum 01.04.2018 durchgeführt. Nachdem die 8 H2 nach dem Verkauf der Beteiligung an der SEWOGE weder eigenen Immobilienbesitz noch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mehr hatte, wurde beschlossen, die Gesellschaft im Wege der Aufnahme auf die 8 H3 zu verschmelzen. Die Verschmelzung erfolgte mit notariell beurkundetem Vertrag vom 06.12.2018 auf der Grundlage einer zum 30.11.2018 aufgestellten Schlussbilanz. Diese ergab einen Nettovermögenswert der 8 H2 in Höhe von 14.675 TEUR, so dass - nach einer vorherigen Ausschüttung aus der Kapitalrücklage der 8 H2 - ein Verschmelzungsgewinn von 8.960 TEUR entstand, der aus dem erfolgreichen Verkauf der SEWOGE resultiert.

Aus der Veräußerung der Beteiligungen an der 8 H wurde ein bilanzieller Gewinn nach Verkaufsnebenkosten in Höhe von 17.211 TEUR realisiert.

Zur teilweisen Reinvestition der durch die Beteiligungsverkäufe freigewordenen Mittel erwarb der AIF mit notariellem Kaufvertrag vom 14.08.2018 und Besitzübergang am 01.10.2018 100 % der Gesellschaftsanteile an der 8 H4. Die zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses als CB Lübeck II Invest GmbH firmierende Gesellschaft wurde mit Neufassung der Satzung durch Gesellschafterbeschluss vom 09.10.2018 in ZBI Fonds 8 H4 / GmbH umbenannt und der Sitz von Berlin nach Erlangen verlegt.

Der Kaufpreis für die Anteile an der 8 H4 belief sich auf 35.521 TEUR und wurde in Höhe von 24.000 TEUR durch Bankdarlehen finanziert. Bei der Bewertung der Anteile zum 31.12.2018 waren latente Steuern zu berücksichtigen, so dass als Verkehrswert der Beteiligung nur 29.150 TEUR ausgewiesen werden.

Insgesamt erhöhte sich der Beteiligungswert gegenüber dem Vorjahr (63.938 TEUR) um 35.495 TEUR, die sich zusammensetzen aus dem Kaufpreis der Beteiligung an der 8 H4 (35.521 TEUR), der Einlage der Beteiligung an der 8 H2 in die 8 H3 im Wege der Abspaltung (7.198 TEUR), Bareinzahlungen in Kapitalrücklagen der Beteiligungsgesellschaften (3.300 TEUR), dem Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen (11.816 TEUR) und gegenläufig aus dem Abgang des Beteiligungsbuchwertes der 8 H (22.340 TEUR).

b) Anschaffungsnebenkosten

Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen sind nur im Rahmen der im Share Deal erworbenen Anteile an der 8 H4 angefallen. Diese belaufen sich insgesamt auf 1.921 TEUR und setzen sich aus Gebühren und Steuern in Höhe von 96 TEUR und sonstigen Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 1.825 TEUR zusammen. Der Gesamtbetrag entspricht 5,4 % des Kaufpreises der Beteiligung und wurde gemäß den Bilanzierungsvorschriften des KAGB im Berichtsjahr in voller Höhe im Aufwand erfasst.

c) Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 16.564 TEUR (Vorjahr 26.280 TEUR) umfassen unverzinsliche Forderungen auf Verrechnungskonten mit den in der Rechtsform einer KG geführten Bestandsgesellschaften F 801, F 802 und F 803 sowie vereinnahmte Gewinne der F 801 und F 802. Das im Vorjahr ausgewiesene Gesellschafterdarlehen an die 8 H (7.480 TEUR) wurde von den Erwerbern der Beteiligung übernommen.

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

Die Rückstellungen in Höhe von 2.077 TEUR (Vorjahr 392 TEUR) beinhalten die Grunderwerbsteuern für den Kauf der 8 H4 in Höhe von 1.500 TEUR, Gewerbesteuern auf den Gewinn 2018 in Höhe von 421 TEUR sowie Jahresabschlusskosten einschließlich Prüfung, Veröffentlichung und Erstellung der Steuererklärungen für die Jahre 2017 und 2018 in Höhe von 156 TEUR (Vorjahr 77 TEUR).

Die Kredite von Kreditinstituten in Höhe von 24.035 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) betreffen die zur Finanzierung der Beteiligung an der 8 H4 aufgenommenen Bankdarlehen. Im Gesamtbetrag enthalten sind fällige Zinsen in Höhe von 35 TEUR. Die Bankdarlehen sind endfällig am 30.09.2028 und haben somit eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 368 TEUR (Vorjahr 41 TEUR), bestehen im Wesentlichen aus am Bilanzstichtag noch nicht beglichenen Gebührenrechnungen und die Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 11 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) aus an einzelne Fondszeichner noch nicht ausgezahlte Zwischenentnahmen. Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

d) Eigenkapital

Das Eigenkapital in Höhe von 102.410 TEUR (Vorjahr 91.818 TEUR) entspricht dem NIW des AIF. Seine Zusammensetzung und Entwicklung sind im Abschnitt I.C.6.c) Ergänzende Angaben nach KARBV auf Seite 10 dargestellt.

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

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

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

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

Zum 31.12.2018 bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB, keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB und keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Von den Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 531 TEUR (Vorjahr 529 TEUR) entfallen 67 TEUR (Vorjahr 245 TEUR) auf von der 8 H bis zur Übernahme durch den Erwerber noch gezahlte Zinsen für das Gesellschafterdarlehen sowie 464 TEUR (Vorjahr 284 TEUR) auf Beteiligungserträge aus entnahmefähigen Gewinnen bei der Beteiligungsgesellschaft F 801 und F 802.

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 655 TEUR (Vorjahr 778 TEUR) und die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 162 TEUR (Vorjahr 162 TEUR) wurden gemäß den getroffenen Vereinbarungen abgerechnet.

Der Rückgang der Verwaltervergütung gegenüber dem Vorjahr beruht auf der Umsatzsteuerbefreiung der Leistungen durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG ab dem 01.01.2018. Weitere Ausführungen hierzu siehe auf Seite 33 im Abschnitt II.A.3.c)(6) Vergütungen dieses Berichts.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 2.428 TEUR (Vorjahr 21 TEUR) enthalten als wesentliche Posten die Grunderwerbsteuer aus dem Kauf der Beteiligung an der 8 H4 (1.500 TEUR), die Gewerbesteuer des Geschäftsjahres (421 TEUR), Finanzierungsvermittlungsgebühren für aufgenommene Bankdarlehen (432 TEUR), Buchführungskosten (36 TEUR) sowie sonstige laufende Fondskosten (38 TEUR).

Der realisierte Gewinn aus Veräußerungsgeschäften in Höhe von 17.211 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) ergibt sich aus dem Verkauf der Beteiligung an der 8 H mit Nutzen-/ Lastenwechsel zum 01.07.2018. Er errechnet sich aus dem Veräußerungspreis von 23.970 TEUR abzüglich der Anschaffungskosten der Beteiligung von 5.336 TEUR (nach Abzug des auf die abgespaltete 8 H2 entfallenden Anteils) und den Veräußerungskosten von 1.423 TEUR.

Insgesamt wurde ein realisierter Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 14.384 TEUR (Vorjahr realisierter Verlust mit 471 TEUR) erzielt.

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres von 45 TEUR (Vorjahr 9.012 TEUR) setzt sich zusammen aus Erträgen aus der Neubewertung in Höhe von 18.502 TEUR und Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von 18.457 TEUR.

Die Erträge aus der Neubewertung resultieren mit 18.187 TEUR aus gestiegenen Verkehrswerten der Beteiligungen an den Objektgesellschaften 8 H3 (9.851 TEUR), F 801 (2.516 TEUR), F 802 (2.359 TEUR) und F 803 (3.461 TEUR) und mit 315 TEUR aus der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern.

Von den Aufwendungen aus der Neubewertung entfallen 10.165 TEUR auf die Ausbuchung der nicht realisierten Gewinne der Vorjahre der 8 H infolge des Verkaufs der Beteiligung, 6.370 TEUR auf den Neubewertungsverlust der 8 H4 infolge der Bildung latenter Steuern und 1.921 TEUR auf nach KAGB-Vorschriften nicht aktivierungsfähige Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Beteiligung an der 8 H4.

Die Grunderwerbsteuer für den Erwerb der Beteiligung an der 8 H4 in Höhe von 1.500 TEUR ist auch nach HGB-Vorschriften nicht aktivierungsfähig und wird deshalb im realisierten Ergebnis ausgewiesen.

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	Komplementärin in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	14.383.623,72	14.383.623,72
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	0,00	-14.383.623,72	-14.383.623,72
Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00	0,00

b) Entwicklungsrechnung nach § 24 Absatz 2 KARBV

	Komplementärin in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	91.818.205,70	91.818.205,70
1. Zwischenentnahmen	0,00	-3.836.311,29	-3.836.311,29
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	14.383.623,72	14.383.623,72
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	44.747,35	44.747,35
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	102.410.265,48	102.410.265,48

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	90.792.000,00	90.792.000,00
Verlustvortragskonto	0,00	-363.038,04	-363.038,04
Verrechnungskonto (Zwischenentnahmen)	0,00	-16.402,455,05	-16.402.455,05
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	4.539.100,00	4.539.100,00
Nicht realisiertes Ergebnis aus Neubewertung	0,00	23.844.658,57	23.844.658,57
Stand 31.12.2018	0,00	102.410.265,48	102.410.265,48

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

Jahr	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Fondsvermögen (NIW) in Euro	102.410.265,48	91.818.205,70	87.090.264,77	83.008.343,10
Wertentwicklung absolut in Euro	10.592.059,78	4.727.940,93	4.081.921,67	11.274.314,96
Wertentwicklung in %	11,5	5,4	4,9	15,7

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

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr aus dem positiven Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2018 von 14.428 TEUR wurde teilweise kompensiert durch die prospektgemäßen Auszahlungen an die Kommanditisten in Höhe von 3.836 TEUR.

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

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

e) Bestand der zum 31.12.2018 von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks [A]
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	W
2	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71A	W
3	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	W
4	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	M
5	F 801	12627	Berlin	Quedlinburger Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21, 23	M
6	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	W
7	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 und Stellplätze	FW
8	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	W
9	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	W
10	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	W
11	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11a, 13a	W
12	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	W
13	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	W
14	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	M
15	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	W
16	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76	W
17	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	W
18	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31, 32	W
19	F 802	99089	Erfurt	Hans-Saller-Straße 122	W
20	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	W
21	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	W
22	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	W
23	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 und Garagen	W
24	F 802	45355	Essen	Armstraße 24	M
25	F 802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18 Helbingstraße 58	W
26	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	W
27	F 802	45138	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	W
28	F 802	45127	Essen	Maxstraße 24	W

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks [A]
29	F 802	45327	Essen	Middeldorper Weg 41	W
30	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	W
31	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	W
32	F 802	45326	Essen	Stauderstraße 73-81	W
33	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	W
34	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	W
35	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	W
36	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)	W
37	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	W
38	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	W
39	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	W
40	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	W
41	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426	W
42	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	W
43	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41-45	W
44	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12	W
45	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21	W
46	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8, 10	M
47	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8	W
48	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	W
49	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	W
50	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	W
51	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	W
52	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	W
53	8 H4	23569	Lübeck	Hochofenstraße 5-11	M
54	8H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14	M
55	8 H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105-119, 133-139 ungerade	W
56	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87, Schillerstraße 29	W
57	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45, 47	W
58	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	W
59	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a	W

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks [A]
60	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	W
61	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	G
62	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10	W
63	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 und Stell-plätze	W
64	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	M
65	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31-35	W
66	F 803	01796	Pima	Julius-Fucik-Straße 1-9	W
67	F 803	01796	Pima	Kohlbergstraße 15	W
68	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	W
69	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	W
70	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 und Stellplätze	W
Summe					

	Gesellschaft	Baujahr	Modernisie-rungs-jahr	Erwerbsdatum [B]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentums-anteile [C]
1	F 803	1910	-	01.08.2014	797	-
2	F 803	1974	-	01.08.2014	7.368	-
3	F 803	1901	-	01.08.2014	456	-
4	F 801	1989	-	10.07.2013	1.341	-
5	F 801	1997	-	31.12.2014	2.359	-
6	F 803	1905	-	01.08.2014	698	-
7	F 801	1977	-	10.07.2013	2.339	-
8	F 801	1982	-	10.07.2013	1.041	-
9	F 802	1974	2016	01.01.2015	5.062	-
10	F 801	1974	1999	01.06.2018	4.816	-
11	F 802	1900	1998	01.07.2016	1.875	-
12	F 803	1900	1995	01.08.2014	300	-
13	F 803	1929	1994	01.08.2014	1.003	-
14	F 802	1993	2014	01.06.2015	391	-
15	F 802	1955	2014	01.01.2014	541	-
16	F 802	1955	-	01.01.2014	387	-
17	F 802	1955	1993	01.01.2014	628	-

	Gesellschaft	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum [B]	Grundstücksgröße in m²	Miteigentumsanteile [C]
18	F 802	1912	2005	01.06.2014	369	-
19	F 802	1994	2000	01.06.2015	222	-
20	F 802	1955	-	01.01.2014	1.335	-
21	F 802	1905	1994	01.06.2015	653	-
22	F 802	1911	2000	01.06.2014	639	-
23	F 802	1915	1997	01.06.2015	1.001	-
24	F 802	1951	-	01.01.2016	308	-
25	F 802	1964	1995	01.01.2015	709	-
26	F 802	1951	1995	01.06.2016	3.035	-
27	F 802	1930	1998	01.06.2016	3.610	-
28	F 802	1949	1990	01.06.2016	366	-
29	F 802	1962	-	01.01.2016	1.035	-
30	F 802	1952	2014	01.01.2016	585	-
31	F 802	1952	2014	01.01.2016	475	-
32	F 802	1968	2015	01.05.2016	2.058	-
33	F 803	1920	1998	01.08.2014	810	-
34	F 802	1958	1990	01.01.2017	6.028	-
35	F 802	1958	1990	01.01.2017	860	-
36	F 802	1962	1993	01.05.2015	9.095	-
37	F 802	1950	1990	01.01.2017	1.123	-
38	F 802	1954	1990	01.01.2017	2.852	-
39	F 802	1954	1990	01.01.2017	1.106	-
40	F 802	1955	1990	01.01.2017	768	-
41	F 802	1955	1990	01.01.2017	1.668	-
42	F 802	1962	2001	01.05.2015	15.016	-
43	F 802	1950	1990	01.05.2015	1.723	-
44	F 802	1973	1996	01.01.2015	9.132	-
45	F 802	1962	1992	01.05.2015	864	-
46	F 803	1987	1994	01.08.2014	1.210	694/ 1000stel
47	F 803	1935	1993	01.08.2014	2.880	-
48	F 802	1938	1997	01.05.2016	1.110	-

	Gesellschaft	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum [B]	Grundstücksgröße in m²	Miteigentumsanteile [C]
49	F 802	1938	1997	01.05.2016	950	-
50	F 802	1938	1997	01.05.2016	1.100	-
51	F 802	1938	1997	01.05.2016	910	-
52	F 802	1938	1997	01.05.2016	1.120	-
53	8 H4	1920	2002	01.10.2018	4.152	-
54	8H4	1952	-	01.10.2018	259	-
55	8 H4	1936	2016	01.10.2018	24.942	-
56	F 803	1913	199	01.06.2017	646	-
57	F 803	1932	1994	01.08.2014	858	-
58	F 803	1883	-	01.06.2017	471	-
59	F 802	1905	2004	01.05.2015	1.129	-
60	F 803	1897	-	01.06.2017	580	-
61	F 803	1995	-	01.06.2017	652	-
62	F 803	1880	1998	01.06.2017	1.167	-
63	F 802	1954	-	01.01.2014	3.201	-
64	F 803	1907	-	01.06.2017	640	-
65	F 803	1998	-	01.08.2014	2.709	-
66	F 803	1955	1999	01.08.2014	7.891	-
67	F 803	1910	1994	01.08.2014	1.130	-
68	F 802	1936	1995	01.06.2015	429	-
69	F 802	1938	-	01.06.2015	500	-
70	F 802	1890	-	01.06.2015	674	-
Summe					160.157	

	Gesellschaft	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
1	F 803	1.471	1.197	274	Bt
2	F 803	4.681	4.432	249	Si, Sa, A, Ft, Bt, S
3	F 803	1.284	1.041	243	Bt
4	F 801	1.420	1.117	303	Sa, A, F, B
5	F 801	5.196	3.641	1.555	Si, Bt
6	F 803	2.398	2.074	324	F, Bt

	Gesellschaft	Nutzfläche gesamt in m^2	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Ausstattungs-merkmale[D]
7	F 801	1.479	1.479	0	Sa, F, Bt, S
8	F 801	1.191	1.191	0	Sa, A, Bt
9	F 802	5.638	5.638	0	Sa, A, B
10	F 801	2.802	2.802	0	Sa, F, B
11	F 802	1.754	1.515	239	D, Sa
12	F 803	538	538	0	D, Ft
13	F 803	470	470	0	Si, Sa, F
14	F 802	1.196	538	658	A
15	F 802	832	832	0	Sa, Ft
16	F 802	779	678	101	Ft
17	F 802	789	789	0	Ft
18	F 802	932	932	0	D, Ft, Bt
19	F 802	335	335	0	F, Bt
20	F 802	1.148	1.148	0	Sa, Ft
21	F 802	831	831	0	D, Sa
22	F 802	995	995	0	D, Sa, F, Bt
23	F 802	711	711	0	Sa
24	F 802	939	739	200	Bt
25	F 802	2.064	2.064	0	Si, A, F, B
26	F 802	1.818	1.818	0	Si, Ft
27	F 802	3.892	3.747	145	Bt
28	F 802	625	625	0	Sa
29	F 802	836	755	81	Si
30	F 802	856	856	0	Bt
31	F 802	856	856	0	Bt
32	F 802	2.472	2.409	63	Sa, Bt
33	F 803	477	477	0	
34	F 802	2.767	2.767	0	F, Bt
35	F 802	552	552	0	Bt
36	F 802	3.006	3.006	0	F
37	F 802	778	778	0	Bt

	Gesellschaft	Nutzfläche gesamt in m^2	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Ausstattungs-merkmale[D]
38	F 802	1.984	1.984	0	Si, Bt
39	F 802	1.299	1.299	0	F
40	F 802	848	848	0	F
41	F 802	1.251	1.251	0	Sa, F, Bt
42	F 802	4.995	4.995	0	F, B
43	F 802	818	818	0	F
44	F 802	8.951	8.951	0	Si, A, F, B
45	F 802	395	395	0	F
46	F 803	813	253	560	Sa
47	F 803	2.053	2.053	0	D, Si, F
48	F 802	329	329	0	F
49	F 802	328	328	0	F
50	F 802	328	328	0	F
51	F 802	328	328	0	F
52	F 802	330	330	0	F
53	8 H4	1.626	510	1.116	Sa, Ft, Bt
54	8H4	858	326	532	Sa, A, B
55	8 H4	13.414	13.414	0	Sa, F, B
56	F 803	1.210	1.048	162	Bt
57	F 803	356	356	0	F
58	F 803	398	398	0	Sa
59	F 802	1.100	1.100	0	Sa
60	F 803	1.242	1.104	138	
61	F 803	1.553	149	1.404	Sa, A, Bt
62	F 803	489	489	0	Sa
63	F 802	1.982	1.982	0	Sa, F, Bt
64	F 803	1.569	897	672	
65	F 803	2.941	2.941	0	Sa, A, F
66	F 803	6.642	6.482	160	D, Sa
67	F 803	900	900	0	Sa, Ft
68	F 802	383	383	0	

	Gesellschaft	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungs-merkmale[D]
69	F 802	378	378	0	D, Si, F, Bt
70	F 802	974	974	0	D, Sa, A, Bt
Summe		123.873	114.694	9.179	

[A] W = Mietwohngrundstück (> 80 % Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80 % Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)
[B] Übergang von Nutzen und Lasten
[C] Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergemeinschaft)
[D] A = Aufzug, B = Balkone, Bt = teilweise Balkone, D = Denkmalschutz, F = Fassadendämmung, Ft = teilweise Fassadendämmung, Si = Stellplätze innen, Sa = Stellplätze außen, S = sozialer Wohnungsbau

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	65,5 %	57,6 %
2	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71A	97,8 %	97,7 %
3	F 803	13595	Berlin	Pichelsdoríer Straße 139,141	100,0 %	100,0 %
4	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorter Straße 47	100,0 %	100,0 %
5	F 801	12627	Berlin	Quedtinburger Straße 10, Lyo-nef-Fei ninger-Stra ße 21, 23	100,0 %	100,0 %
6	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eu-gen-Straße 15	100,0 %	100,0 %
7	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 und Stell-plätze	100,0 %	100,0 %
8	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	100,0 %	100,0 %
9	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	87,6 %	87,6 %
10	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	81,8 %	81,8 %
11	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11a, 13a	100,0 %	100,0 %
12	F 803	01127	Dresden	Mohntraße 32	100,0 %	100,0 %
13	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	100,0 %	100,0 %
14	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	74,2 %	100,0 %
15	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	100,0 %	100,0 %
16	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76	100,0 %	100,0 %
17	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	83,0 %	83,0 %
18	F 802	99084	Erfurt	BriihIer Straße 31, 32	85,9 %	85,9 %
19	F 802	99089	Erfurt	Hans-Saller-Straße 122	100,0 %	100,0 %
20	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	100,0 %	100,0 %

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt [E]	Vermietungsstand Wohnen [E]
21	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	100,0 %	100,0 %
22	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	100,0 %	100,0 %
23	F 802	99085	Erfurt	ThäImannstraße 44 und Garagen	100,0 %	100,0 %
24	F 802	45355	Essen	Armstraße 24	80,8 %	100,0 %
25	F 802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18, Helbingstraße 58	100,0 %	100,0 %
26	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	89,9 %	89,9 %
27	F 802	45138	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	96,1 %	95,9 %
28	F 802	45127	Essen	Maxstraße 24	86,1 %	86,1 %
29	F 802	45327	Essen	MiddeIdorper Weg 41	76,0 %	84,1 %
30	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	100,0 %	100,0 %
31	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	84,7 %	84,7 %
32	F 802	45326	Essen	Stauderstraße 73-81	97,5 %	97,4 %
33	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	100,0 %	100,0 %
34	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	92,4 %	92,4 %
35	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	87,7 %	87,7 %
36	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216- 238 (gerade)	94,3 %	94,3 %
37	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	100,0 %	100,0 %
38	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	100,0 %	100,0 %
39	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	87,1 %	87,1 %
40	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	91,0 %	91,0 %
41	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424,426	95,0 %	95,0 %
42	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	95,6 %	95,6 %
43	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41-45	100,0 %	100,0 %
44	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12	94,5 %	94,5 %
45	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21	72,4 %	72,4 %
46	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8, 10	100,0 %	100,0 %
47	F 803	01809	Heidenau	PestaIozzistraße 2, 4, 6, 8	92,7 %	92,7 %
48	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	100,0 %	100,0 %
49	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	100,0 %	100,0 %

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt [E]	Vermietungsstand Wohnen [E]
50	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	100,0 %	100,0 %
51	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	86,9 %	86,9 %
52	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	100,0 %	100,0 %
53	8 H4	23569	Lübeck	Hochofenstraße 5-11	100,0 %	100,0 %
54	8 H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14	100,0 %	100,0 %
55	8H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105-119, 133-139 ungerade	100,0 %	100,0 %
56	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87, Schillerstraße 29	89,4 %	87,8 %
57	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45, 47	100,0 %	100,0 %
58	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	100,0 %	100,0 %
59	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a	100,0 %	100,0 %
60	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	100,0 %	100,0 %
61	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	100,0 %	100,0 %
62	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10	45,0 %	45,0 %
63	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 und Stellplätze	92,3 %	92,3 %
64	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	100,0 %	100,0 %
65	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31-35	97,8 %	97,8 %
66	F 803	01796	Pima	JuIius-Fucik-Straße 1-9	88,5 %	88,3 %
67	F 803	01796	Pima	Kohlbergstraße 15	89,6 %	89,6 %
68	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	100,0 %	100,0 %
69	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	100,0 %	100,0 %
70	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 und Stellplätze	100,0 %	100,0 %
Summe					94,6 %	94,7 %

	Gesellschaft	Vermietungsstand Gewerbe [E]	Leerstandsquote gesamt [E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten [F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]
1	F 803	100,0 %	34,5 %	0,0 %	100,0 %	5,00
2	F 803	100,0 %	2,2 %	0,0 %	100,0 %	7,01
3	F 803	100,0 %	0,0 %	26,7 %	73,3 %	2,88
4	F 801	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	4,50
5	F 801	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	3,06
6	F 803	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	2,00

	Gesellschaft	Vermietungsstand Gewerbe [E]	Leerstandsquote gesamt [E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten [F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]
7	F 801	-	0,0 %	-	-	-
8	F 801	-	0,0 %	-	-	-
9	F 802	-	12,4 %	-	-	-
10	F 801	-	18,2 %	-	-	-
11	F 802	100,0 %	0,0 %	57,4 %	42,6 %	4,33
12	F 803	-	0,0 %	-	-	-
13	F 803	-	0,0 %	-	-	-
14	F 802	53,2 %	25,8 %	0,0 %	100,0 %	4,58
15	F 802	-	0,0 %	-	-	-
16	F 802	100,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	-
17	F 802	-	17,0 %	-	-	-
18	F 802	-	14,1 %	-	-	-
19	F 802	-	0,0 %	-	-	-
20	F 802	-	0,0 %	-	-	-
21	F 802	-	0,0 %	-	-	-
22	F 802	-	0,0 %	-	-	-
23	F 802	-	0,0 %	-	-	-
24	F 802	10,0 %	19,2 %	0,0 %	100,0 %	0,79
25	F 802	-	0,0 %	-	-	-
26	F 802	-	10,1 %	-	-	-
27	F 802	100,0 %	3,9 %	100,0 %	0,0 %	-
28	F 802	-	13,9 %	-	-	-
29	F 802	0,0 %	24,0 %	-	-	-
30	F 802	-	0,0 %	-	-	-
31	F 802	-	15,3 %	-	-	-
32	F 802	100,0 %	2,5 %	0,0 %	100,0 %	7,01
33	F 803	-	0,0 %	-	-	-
34	F 802	-	7,6 %	-	-	-
35	F 802	-	12,3 %	-	-	-
36	F 802	-	5,7 %	-	-	-
37	F 802	-	0,0 %	-	-	-

	Gesellschaft	Vermietungsstand Gewerbe [E]	Leerstandsquote gesamt [E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten [F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]
38	F 802	-	0,0 %	-	-	-
39	F 802	-	12,9 %	-	-	-
40	F 802	-	9,0 %	-	-	-
41	F 802	-	5,0 %	-	-	-
42	F 802	-	4,4 %	-	-	-
43	F 802	-	0,0 %	-	-	-
44	F 802	-	5,5 %	-	-	-
45	F 802	-	27,6 %	-	-	-
46	F 803	100,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	-
47	F 803	-	7,3 %	-	-	-
48	F 802	-	0,0 %	-	-	-
49	F 802	-	0,0 %	-	-	-
50	F 802	-	0,0 %	-	-	-
51	F 802	-	13,1 %	-	-	-
52	F 802	-	0,0 %	-	-	-
53	8 H4	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	5,00
54	8 H4	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	1,46
55	8H4	-	0,0 %	-	-	-
56	F 803	100,0 %	10,6 %	100,0 %	0,0 %	-
57	F 803	-	0,0 %	-	-	-
58	F 803	-	0,0 %	-	-	-
59	F 802	-	0,0 %	-	-	-
60	F 803	100,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	-
61	F 803	100,0 %	0,0 %	86,5 %	13,5 %	1,92
62	F 803	-	55,0 %	-	-	-
63	F 802	-	7,7 %	-	-	-
64	F 803	100,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	-
65	F 803	-	2,2 %	-	-	-
66	F 803	100,0 %	11,5 %	100,0 %	0,0 %	-
67	F 803	-	10,4 %	-	-	-
68	F 802	-	0,0 %	-	-	-

	Gesellschaft	Vermietungsstand Gewerbe [E]	Leerstandsquote gesamt [E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten [F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]
69	F 802	-	0,0 %	-	-	-
70	F 802	-	0,0 %	-	-	-
Summe		93,8 %	5,4 %	26,3 %	73,7 %	3,36

	Gesellschaft	Jahresnettokaltmiete in TEUR [G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgeltausfallquote [H]
1	F 803	82	138	36,4 %
2	F 803	429	467	2,5 %
3	F 803	120	121	0,0 %
4	F 801	138	146	0,0 %
5	F 801	571	574	0,2 %
6	F 803	171	203	0,0 %
7	F 801	133	134	0,0 %
8	F 801	95	105	1,0 %
9	F 802	339	448	16,7 %
10	F 801	138	180	18,9 %
11	F 802	142	147	2,7 %
12	F 803	46	50	O,0 %
13	F 803	39	45	2,5 %
14	F 802	93	113	26,1 %
15	F 802	68	73	0,0 %
16	F 802	70	72	0,0u/ %
17	F 802	52	64	17,4 %
18	F 802	65	81	14,4 %
19	F 802	31	32	0,0 %
20	F 802	99	105	0,0 %
21	F 802	69	74	0,0 %
22	F 802	68	81	0,0 %
23	F 802	66	70	0,0 %
24	F 802	50	63	17,9 %
25	F 802	149	166	2,0 %
26	F 802	124	148	10,8 %

	Gesellschaft	Jahresnetto-kaltmiete in TEUR [G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgelt-ausfallquote [H]
27	F 802	250	277	4,2 %
28	F 802	41	54	16,2 %
29	F 802	44	63	18,4 %
30	F 802	68	69	0,0 %
31	F 802	56	69	16,4 %
32	F 802	177	204	3,8 %
33	F 803	28	31	0,0 %
34	F 802	155	174	7,7 %
35	F 802	29	35	12,1 %
36	F 802	180	199	5,8 %
37	F 802	48	51	0,0 %
38	F 802	125	142	0,0 %
39	F 802	67	82	14,0 %
40	F 802	49	56	9,2 %
41	F 802	69	79	5,5 %
42	F 802	306	345	4,7 %
43	F 802	51	54	0,0 %
44	F 802	520	605	6,0 %
45	F 802	19	26	27,4 %
46	F 803	52	54	0,0 %
47	F 803	124	142	7,5 %
48	F 802	24	26	0,0 %
49	F 802	23	26	0,0 %
50	F 802	22	26	0,0 %
51	F 802	21	26	12,5 %
52	F 802	24	26	0,0 %
53	8 H4	156	160	0,0 %
54	8 H4	156	164	0,0 %
55	8H4	1.340	1.449	0,0 %
56	F 803	73	85	11,0 %
57	F 803	26	28	0,0 %

	Gesellschaft	Jahresnetto-kaltmiete in TEUR [G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgelt-ausfallquote [H]
58	F 803	26	29	3,7 %
59	F 802	83	92	0,0 %
60	F 803	86	94	0,0 %
61	F 803	109	125	0,0 %
62	F 803	15	35	57,3 %
63	F 802	151	173	7,9 %
64	F 803	118	125	0,0 %
65	F 803	220	240	3,5 %
66	F 803	340	406	12,4 %
67	F 803	56	63	11,1 %
68	F 802	30	32	0,0 %
69	F 802	30	32	0,0 %
70	F 802	74	83	0,0 %
Summe		9.108	10.257	5,4 %

	Gesellschaft	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR [I]	Fremdfinanzierungs-quote [J]
1	F 803	2.400	28,0 %
2	F 803	8.040	30,6 %
3	F 803	2.440	25,1 %
4	F 801	2.450	49,0 %
5	F 801	11.400	38,6 %
6	F 803	4.400	25,7 %
7	F 801	2.850	39,0 %
8	F 801	2.370	37,8 %
9	F 802	4.530	52,9 %
10	F 801	2.500	68,0 %
11	F 802	2.240	71,4 %
12	F 803	810	26,1 %
13	F 803	710	32,4 %
14	F 802	1.040	76,5 %
15	F 802	1.210	41,7 %

	Gesellschaft	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungs-quote[J]
16	F 802	1.190	39,9 %
17	F 802	1.080	44,3 %
18	F 802	1.310	33,3 %
19	F 802	520	42,9 %
20	F 802	1.730	40,6 %
21	F 802	1.130	49,0 %
22	F 802	1.220	38,2 %
23	F 802	1.130	41,9 %
24	F 802	680	67,4 %
25	F 802	1.660	55,2 %
26	F 802	1.630	58,4 %
27	F 802	3.320	61,9 %
28	F 802	650	50,4 %
29	F 802	630	64,7 %
30	F 802	820	50,9 %
31	F 802	800	52,1 %
32	F 802	2.150	51,6 %
33	F 803	350	35,5 %
34	F 802	2.040	63,6 %
35	F 802	400	66,7 %
36	F 802	2.340	55,6 %
37	F 802	640	59,4 %
38	F 802	1.660	57,5 %
39	F 802	930	66,3 %
40	F 802	670	61,7 %
41	F 802	920	62,2 %
42	F 802	4.120	54,7 %
43	F 802	670	41,5 %
44	F 802	6.840	56,2 %
45	F 802	310	55,7 %
46	F 803	680	37,0 %

	Gesellschaft	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungs-quote[J]
47	F 803	1.660	39,1 %
48	F 802	400	43,6 %
49	F 802	400	43,4 %
50	F 802	400	43,5 %
51	F 802	400	43,4 %
52	F 802	400	43,7 %
53	8 H4	2.870	85,5 %
54	8 H4	3.070	42,1 %
55	8H4	30.210	67,0 %
56	F 803	1.140	75,7 %
57	F 803	380	40,0 %
58	F 803	350	80,4 %
59	F 802	1.210	50,4 %
60	F 803	1.290	67,8 %
61	F 803	1.460	74,9 %
62	F 803	300	114,7 %
63	F 802	2.330	45,6 %
64	F 803	1.700	67,3 %
65	F 803	3.130	39,1 %
66	F 803	4.510	43,9 %
67	F 803	750	32,0 %
68	F 802	450	56,7 %
69	F 802	550	45,7 %
70	F 802	1.320	49,1 %
Summe		154.290	51,9 %

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

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

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

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

[I] Bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes. Für die Objekte in den Zeilen 10, 53-55 wurde gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angegeben.

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

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

1	Gesell-schaff	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund/Boden und Gebäude) in TEUR
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	1.495
2	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71A	4.966
3	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	1.360
4	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	1.440
5	F 801	12627	Berlin	Quedlinburger Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21, 23	7.250
6	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	2.380
7	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 und Stellplätze	1.340
8	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	1.250
9	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	4.210
10	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	2.500
11	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11a, 13a	2.310
12	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	430
13	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	551
14	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	1.133
15	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	817
16	F 802	99089	Erfurt	Auentraße 76	653
17	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	770
18	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31, 32	850
19	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	395
20	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	1.060
21	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	912
22	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	830
23	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 und Garagen	885
24	F 802	45355	Essen	Armstraße 24	760
25	F 802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18, Helbingstraße 58	1.620
26	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	1.615
27	F 802	45138	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	3.400
28	F 802	45127	Essen	Maxstraße 24	735
29	F 802	45327	Essen	Middeldorper Weg 41	625

1	Gesell-schaff	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund/Boden und Gebäude) in TEUR
30	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	773
31	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	762
32	F 802	45326	Essen	Stauderstraße 73-81	1.850
33	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	260
34	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	2.189
35	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	439
36	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)	2.340
37	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	624
38	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	1.575
39	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	1.080
40	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	693
41	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426	1.000
42	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	4.050
43	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41-45	500
44	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof2, 4, 6, 8, 10, 12	6.570
45	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21	310
46	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8, 10	491
47	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8	1.460
48	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	301
49	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	299
50	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	300
51	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	299
52	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	301
53	8 H4 `	Diverse	Lübeck	Diverse	0
54	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87, Schillerstraße 29	1.377
55	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45, 47	307
56	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	434
57	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a	1.050
58	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	1.417
59	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	2.196

1	Gesell-schaff	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund/Boden und Gebäude) in TEUR
60	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10	424
61	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 und Stellplätze	2.000
62	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	1.852
63	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31-35	2.448
64	F 803	01796	Pima	Julius-Fucik-Straße 1-9	3.460
65	F 803	01796	Pima	Kohlbergstraße 15	540
66	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	415
67	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	430
68	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze	1.130
Summe				96.488	5.729

1	Gesell-schaff	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungs-nebenkosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[K]
1	F 803	96	90	186	12,4	83
2	F 803	315	296	611	12,3	83
3	F 803	87	82	169	12,4	83
4	F 801	81	83	164	11,4	96
5	F 801	450	443	893	12,3	78
6	F 803	152	144	296	12,4	83
7	F 801	76	90	166	12,4	96
8	F 801	71	74	145	11,6	96
9	F 802	234	251	485	11,5	78
10	F 801	110	139	249	10,0	37
11	F 802	98	138	236	10,2	60
12	F 803	17	26	43	10,0	83
13	F 803	22	33	55	10,0	83
14	F 802	62	64	126	11,1	73
15	F 802	49	52	101	12,4	90
16	F 802	39	41	80	12,3	90
17	F 802	46	49	95	12,3	90

1	Gesell-schaff	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungs-nebenkosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaf-fung in %	Nutzungsdauer in Monaten[K]
18	F 802	51	51	102	12,0	85
19	F 802	23	24	47	11,9	73
20	F 802	64	67	131	12,4	90
21	F 802	52	56	108	11,8	73
22	F 802	50	49	99	11,9	85
23	F 802	51	54	105	11,9	73
24	F 802	55	46	101	13,3	66
25	F 802	90	96	186	11,5	78
26	F 802	116	48	164	10,2	61
27	F 802	245	100	345	10,2	61
28	F 802	53	22	75	10,2	61
29	F 802	42	39	81	13,0	66
30	F 802	56	48	104	13,5	66
31	F 802	56	47	103	13,5	66
32	F 802	134	112	246	13,3	62
33	F 803	10	16	26	10,0	83
34	F 802	152	134	286	13,1	54
35	F 802	30	27	57	13,0	74
36	F 802	165	142	307	13,1	54
37	F 802	44	38	82	13,1	54
38	F 802	110	96	206	13,1	54
39	F 802	75	66	141	13,1	54
40	F 802	48	43	91	13,1	54
41	F 802	70	61	131	13,1	54
42	F 802	287	245	532	13,1	74
43	F 802	36	30	66	13,2	74
44	F 802	368	391	759	11,6	78
45	F 802	22	19	41	13,2	74
46	F 803	19	28	47	9,6	83
47	F 803	56	88	144	9,9	83

1	Gesell-schaff	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungs-nebenkosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaf-fung in %	Nutzungsdauer in Monaten[K]
48	F 802	13	18	31	10,3	62
49	F 802	13	18	31	10,4	62
50	F 802	13	18	31	10,3	62
51	F 802	13	18	31	10,4	62
52	F 802	13	18	31	10,3	62
53	8 H4 `	0	0	0	0,0	0
54	F 803	77	83	160	11,6	49
55	F 803	17	18	35	11,4	83
56	F 803	24	26	50	11,5	49
57	F 802	61	64	125	11,9	74
58	F 803	80	84	164	11,6	49
59	F 803	123	120	243	11,1	49
60	F 803	24	26	50	11,8	49
61	F 802	118	122	240	12,0	90
62	F 803	104	107	211	11,4	49
63	F 803	134	148	282	11,5	83
64	F 803	134	209	343	9,9	83
65	F 803	21	33	54	10,0	83
66	F 802	24	25	49	11,8	73
67	F 802	24	27	51	11,9	73
68	F 802	64	70	134	11,9	73
Summe		5.630	11.359			

1	Gesell-schaff	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Be-richtsjahres in TEUR
1	F 803	30	27	67
2	F 803	30	88	221
3	F 803	30	24	61
4	F 801	30	21	51
5	F 801	30	139	348
6	F 803	30	43	107

1	Gesell-schaff	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
7	F 801	30	22	56
8	F 801	30	18	45
9	F 802	30	75	186
10	F 801	30	47	202
11	F 802	30	47	118
12	F 803	30	6	9
13	F 803	30	8	27
14	F 802	30	21	51
15	F 802	30	13	34
16	F 802	30	11	26
17	F 802	30	13	31
18	F 802	30	14	37
19	F 802	30	8	19
20	F 802	30	17	44
21	F 802	30	18	45
22	F 802	30	14	36
23	F 802	30	17	44
24	F 802	30	18	46
25	F 802	30	29	71
26	F 802	30	32	81
27	F 802	30	68	170
28	F 802	30	15	36
29	F 802	30	15	37
30	F 802	30	19	47
31	F 802	30	19	46
32	F 802	30	48	119
33	F 803	30	4	9
34	F 802	30	64	159
35	F 802	30	13	32
36	F 802	30	50	124
37	F 802	30	18	46

1	Gesell-schaff	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
38	F 802	30	46	114
39	F 802	30	31	79
40	F 802	30	20	51
41	F 802	30	29	73
42	F 802	30	86	216
43	F 802	30	10	25
44	F 802	30	117	292
45	F 802	30	7	16
46	F 803	30	7	17
47	F 803	30	21	52
48	F 802	30	6	15
49	F 802	30	6	15
50	F 802	30	6	15
51	F 802	30	6	15
52	F 802	30	6	15
53	8 H4 `	0	0	0
54	F 803	30	23	98
55	F 803	30	5	13
56	F 803	30	7	31
57	F 802	30	20	51
58	F 803	30	23	100
59	F 803	30	35	149
60	F 803	30	8	30
61	F 802	42	32	80
62	F 803	30	30	129
63	F 803	30	41	102
64	F 803	30	50	117
65	F 803	30	8	26
66	F 802	30	8	20
67	F 802	30	8	21
68	F 802	30	22	55

1	Gesell-schaff	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
Summe		1.847	4.920	

[K] Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handels- und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum geplanten Laufzeitende des AIF (31.12.2021).

[L] Der Erwerb der Objekte der Immobilien-Gesellschaft 8 H4 erfolgte als Gesellschaftsanteilskauf. Die Anschaffungskosten sind im Abschnitt I.C.3.a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auf Seite 7 sowie die Anschaffungsnebenkosten im Abschnitt I.C.3.b) Anschaffungsnebenkosten auf Seite 8 erläutert.

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes [2]
1	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	W
2	8 H4	23569	Lübeck	Hochofenstraße 5-11	M
3	8 H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14	M
4	8H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105-119, 133-139 ungerade	W
Summe					

	Gesellschaft	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche gesamt in m²	Kaufpreis in TEUR	Geplanter Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage in TEUR
1	F 801	2.802	0	2.802	2.500	52
2	8 H4	510	1.116	1.626	2.870	66
3	8 H4	326	532	858	3.070	74
4	8H4	13.414	0	13.414	30.210	240
Summe		17.052	1.648	18.700	38.650	432

	Gesellschaft	Voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme in TEUR	Verkehrswert in TEUR [3]	Kaufdatum[4]
1	F 801	2.552	2.710	01.06.2018
2	8 H4	2.936	2.900	01.10.2018
3	8 H4	3.144	3.100	01.10.2018
4	8H4	30.450	30.500	01.10.2018
Summe		39.082	39210	

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

[3] Verkehrswert zum Ankaufszeitpunkt

[4] Übergang von Nutzen und Lasten

Die mit Kaufvertrag am 05.03.2018 erworbene Wohnlage in Chemnitz, Am Stadtpark 26-34 umfasst 50 Wohnungen.

Der Ankauf der drei Objekte in Lübeck erfolgte im Wege eines Share Deals, bei dem 100 % der Gesellschaftsanteile an der CB Lübeck II Invest GmbH erworben wurden, die nach Besitzübergang in die ZBI Fonds 8 H4 / GmbH umfirmiert wurde. Im Kaufvertrag wurde der Immobilienwert der erworbenen 226 Einheiten (davon 220 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten) mit einer Gesamtnutzfläche von 15.898 m^2 (davon 14.250 m^2 Wohn- und 1.648 m^2 Gewerbefläche) in Höhe von 36.150 TEUR festgelegt.

Darüber hinaus erwarb der AIF mit Kaufvertragsabschluss im September 2018 über die Immobilien-Gesellschaft 8 H3 ein Objekt in Köln, Escher Straße 90 mit 11 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten. Der Besitzübergang für dieses Objekt erfolgte jedoch erst zum 01.01.2019 und somit nach dem Berichtsstichtag, weshalb dieses Objekt in der Tabelle nicht enthalten ist.

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

Der Ankauf eines Wohnparks in Berlin wurde nicht weiterverfolgt. Für die hierfür bereits erfolgten Prüfungen sind im Berichtsjahr Kosten der Dienstleister (Break-up Fee) für den bereits getätigten Aufwand entstanden. Die Kosten in Höhe von 3,5 TEUR wurden entsprechend den vertraglichen Bestimmungen der Objektgesellschaft 8 H3 belastet.

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Grundstückes Art des [M]
1	8 H	12049	Berlin	Weisestraße 49	W
2	8 H	10961	Berlin	Zossener Straße 30	W
3	8 H	12169	Berlin	Bergstraße 78/79	W
4	8 H	13585	Berlin	Falkenseer Chaussee 274, 275 a-e, 276 a-e, 277 a-f, 278 a-c, Hohen-zollemring 145, 146, 147, 148, 149, Zweibrücker Straße 48, 50, 52, 54, 56	W
5	8 H	13357	Berlin	Badstraße 19a,19b, Stettiner Straße 60	W
6	8 H	13595	Berlin	Kuhnertstraße 6	W
7	8 H	13403	Berlin	011enhauerstraße 38, 38a	W
8	8 H	01445	Radebeul	Kötitzer Straße 125-133, Fried-rich-List-Straße 8	W
9	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 42, 46	W
10	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 50, 56	W
11	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 57a, 57b	W
12	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 22-32 gera-de	W
13	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Karl-Liebknecht-Straße 58	W
14	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gefluderstraße 55	W
15	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Eisenbahnstraße 69	W
16	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gefluderstraße 47	W
17	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Straße der Jugend 27	W
18	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Garagen, An den Häusern	S
19	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Stellplätze, Ruhlander Straße	S

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Grundstückes Art des [M]
20	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 64a, 64b	W
21	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 61a, 61b	W
22	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Siedlerstraße 29	W
23	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gefluderstraße 56	W
24	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Erholungsfläche	S
25	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Garagen, An der Autobahn	S
26	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Garagen, Ruhlander Straße südlich	S
27	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Geschwister-Scholl-Straße 2	W
28	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 29, 31, 35, 37, 41	W
29	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 93, 94	W
30	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Karl-Liebknecht-Straße 44	W
31	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 62a, 62b	W
32	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 43-51, 57, 61, 63 ungerade	W
33	SEWOGE	01987	Schwarzheide	An der Eisenbahnstraße 25-33 ungerade	W
34	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 23-29 ungerade	W
35	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gefluderstraße 50	W
36	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 34-44 gerade	W
37	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Garagen, Straße des Aufbaus	S
38	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Heidestraße 5a-5e	W
39	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosenstraße 28	W
40	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 26-32, 36-40 gerade	W
41	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Stellplätze, Ruhlander Straße nördlich	S
42	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Lange Straße 8	W
43	SEWOGE	01987	Schwarzheide	An der Eisenbahnstraße 15-23 ungerade	W
44	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 58a, 58b	W
45	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Heidestraße 8a-8e	W
46	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 89, 90	W

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Grundstückes Art des [M]
47	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gebäude und Freifläche Gründerstraße	S
48	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 95, 96	W
49	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 59a, 59b	W
50	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Heidestraße 6a-6e	W
51	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 63a, 63b	W
52	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Erholungsfläche Gefluderstraße	S
53	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Heidestraße 7a-7e	W
54	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Eisenbahnstraße 79, 81	W
55	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Wasserturmstraße 19-33 ungerade	W
56	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gebäude und Fleifläche Wiesenstraße 36, 40	S
57	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Landwirtschaftsfläche Eisenbahnstraße/ Karl-Liebknecht-Straße	S
58	SEWOGE	01987	Schwarzheide	An der Eisenbahnstraße 35-45 ungerade	W
59	SEWOGE	01987	Schwarzheide	An der Eisenbahnstraße 47-55 ungerade	W
60	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Garagen, Ruhlander Straße nördlich	S
61	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 91, 92	W
62	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Garagen, In der Reihenhaussiedlung	S
63	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gebäude und Freifläche	S
64	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Gefluderstraße 49	W
65	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 86, 87	W
66	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Lange Straße 11	W
67	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 60a, 60b	W
68	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Straße des Friedens 1, 2, 3, 4	W
69	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Straße des Aufbaus 1, 2, 3, 4	W
70	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Grenzweg 2, 4, 6	W
71	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Straße des Friedens 5, 6, 7, 8	W
72	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Straße des Friedens 9, 10, 11	W
73	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Grenzweg 8, 10, 12	W
74	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Grenzweg 7, 9, 11, 13	W

	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Grundstückes Art des [M]
75	SEWOGE	01987	Schwarzheide	An der Eisenbahnstraße 1-13 ungerade	W
76	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Wasserturmstraße 1-17 ungerade	W
77	SEWOGE	01987	Schwarzheide	An der Eisenbahnstraße 2-18 gerade	W
78	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 2-24 gerade	W
79	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Bahnhofstraße 3-27 ungerade	W
80	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Schillerplatz 1, 3	W
81	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Ruhlander Straße 88, Anne-Frank-Straße 1, 3	W
82	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Grenzweg 14, 16, 18	W
83	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Am Markt 2-6	G
84	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Wasserturmstraße 6-16 gerade	W
85	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Stellplätze, Heidestraße 5-8	S
86	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 1-9 ungerade	W
87	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 2-10	W
				gerade	
88	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 11-21	W
				ungerade	
89	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Eisenbahnstraße 2-12	W
90	SEWOGE	01987	Schwarzheide	Rosa-Luxemburg-Straße 12-20	W
				gerade	
Summe					

	Gesellschaft	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Nutzfläche gesamt in m^2	Vertriebsart	Verkaufspreis in TEUR
1	8 H	2.597	75	2.672	Global	5.400
2	8 H	1.312	0	1.312	Global	3.120
3	8 H	1.019	0	1.019	Global	2.080
4	8 H	11.932	632	12.564	Global	23.800
5	8 H	2.370	92	2.462	Global	5.350
6	8 H	636	0	636	Global	1.440
7	8 H	1.127	0	1.127	Global	2.420
8	8 H	1.674	238	1.912	Global	2.764

	Gesellschaft	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche gesamt in m²	Vertriebsart	Verkaufspreis in TEUR
9	SEWOGE	116	0	116	Global	117
10	SEWOGE	115	0	115	Global	117
11	SEWOGE	546	0	546	Global	431
12	SEWOGE	366	0	366	Global	370
13	SEWOGE	60	0	60	Global	49
14	SEWOGE	191	0	191	Global	232
15	SEWOGE	61	0	61	Global	86
16	SEWOGE	457	0	457	Global	394
17	SEWOGE	79	0	79	Global	55
18	SEWOGE	0	0	0	Global	35
19	SEWOGE	0	0	0	Global	419
20	SEWOGE	544	0	544	Global	431
21	SEWOGE	591	0	591	Global	456
22	SEWOGE	78	0	78	Global	55
23	SEWOGE	167	0	167	Global	203
24	SEWOGE	0	0	0	Global	14
25	SEWOGE	0	0	0	Global	235
26	SEWOGE	0	0	0	Global	70
27	SEWOGE	114	0	114	Global	106
28	SEWOGE	290	0	290	Global	291
29	SEWOGE	522	0	522	Global	407
30	SEWOGE	63	0	63	Global	59
31	SEWOGE	544	0	544	Global	431
32	SEWOGE	464	0	464	Global	468
33	SEWOGE	306	0	306	Global	320
34	SEWOGE	247	0	247	Global	249
35	SEWOGE	143	0	143	Global	171
36	SEWOGE	374	0	374	Global	394
37	SEWOGE	0	0	0	Global	176
38	SEWOGE	2.104	0	2.104	Global	1.528
39	SEWOGE	79	0	79	Global	73

	Gesellschaft	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Nutzfläche gesamt in m^2	Vertriebsart	Verkaufspreis in TEUR
40	SEWOGE	408	0	408	Global	419
41	SEWOGE	0	0	0	Global	11
42	SEWOGE	93	0	93	Global	68
43	SEWOGE	305	0	305	Global	299
44	SEWOGE	540	0	540	Global	419
45	SEWOGE	2.119	0	2.119	Global	1.516
46	SEWOGE	544	0	544	Global	431
47	SEWOGE	0	0	0	Global	10
48	SEWOGE	637	0	637	Global	493
49	SEWOGE	546	0	546	Global	431
50	SEWOGE	2.116	0	2.116	Global	1.516
51	SEWOGE	543	0	543	Global	431
52	SEWOGE	0	0	0	Global	49
53	SEWOGE	2.177	0	2.177	Global	1.577
54	SEWOGE	122	0	122	Global	112
55	SEWOGE	519	0	519	Global	554
56	SEWOGE	0	0	0	Global	44
57	SEWOGE	0	0	0	Global	95
58	SEWOGE	368	0	368	Global	382
59	SEWOGE	304	0	304	Global	302
60	SEWOGE	0	0	0	Global	90
61	SEWOGE	545	0	545	Global	431
62	SEWOGE	0	0	0	Global	949
63	SEWOGE	0	0	0	Global	23
64	SEWOGE	141	0	141	Global	168
65	SEWOGE	546	0	546	Global	431
66	SEWOGE	76	0	76	Global	53
67	SEWOGE	547	0	547	Global	431
68	SEWOGE	1.181	0	1.181	Global	936
69	SEWOGE	1.283	0	1.283	Global	1.023
70	SEWOGE	798	0	798	Global	628

	Gesellschaft	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche gesamt in m²	Vertriebsart	Verkaufspreis in TEUR
71	SEWOGE	1.047	0	1.047	Global	826
72	SEWOGE	958	0	958	Global	715
73	SEWOGE	810	0	810	Global	616
74	SEWOGE	1.247	0	1.247	Global	998
75	SEWOGE	443	0	443	Global	456
76	SEWOGE	659	0	659	Global	678
77	SEWOGE	619	0	619	Global	616
78	SEWOGE	734	0	734	Global	776
79	SEWOGE	790	0	790	Global	801
80	SEWOGE	543	0	543	Global	431
81	SEWOGE	834	0	834	Global	641
82	SEWOGE	803	0	803	Global	628
83	SEWOGE	0	956	956	Global	382
84	SEWOGE	390	0	390	Global	394
85	SEWOGE	0	0	0	Global	39
86	SEWOGE	317	0	317	Global	304
87	SEWOGE	313	0	313	Global	320
88	SEWOGE	372	0	372	Global	382
89	SEWOGE	373	0	373	Global	407
90	SEWOGE	307	0	307	Global	320
Summe		59.308	1.993	61.301		79.874

	Gesellschaft	letzter Verkehrswert in TEUR	Verkaufsdatum [N]
1	8 H	4.100	01.07.2018
2	8 H	3.210	01.07.2018
3	8 H	1.580	01.07.2018
4	8 H	21.800	01.07.2018
5	8 H	4.570	01.07.2018
6	8 H	1.100	01.07.2018
7	8 H	1.960	01.07.2018
8	8 H	1.990	01.07.2018

	Gesellschaft	letzter Verkehrswert in TEUR	Verkaufsdatum [N]
9	SEWOGE	95	01.07.2018
10	SEWOGE	95	01.07.2018
11	SEWOGE	350	01.07.2018
12	SEWOGE	300	01.07.2018
13	SEWOGE	40	01.07.2018
14	SEWOGE	188	01.07.2018
15	SEWOGE	70	01.07.2018
16	SEWOGE	320	01.07.2018
17	SEWOGE	45	01.07.2018
18	SEWOGE	28	01.07.2018
19	SEWOGE	340	01.07.2018
20	SEWOGE	350	01.07.2018
21	SEWOGE	370	01.07.2018
22	SEWOGE	45	01.07.2018
23	SEWOGE	165	01.07.2018
24	SEWOGE	11	01.07.2018
25	SEWOGE	191	01.07.2018
26	SEWOGE	57	01.07.2018
27	SEWOGE	86	01.07.2018
28	SEWOGE	236	01.07.2018
29	SEWOGE	330	01.07.2018
30	SEWOGE	48	01.07.2018
31	SEWOGE	350	01.07.2018
32	SEWOGE	380	01.07.2018
33	SEWOGE	260	01.07.2018
34	SEWOGE	202	01.07.2018
35	SEWOGE	139	01.07.2018
36	SEWOGE	320	01.07.2018
37	SEWOGE	143	01.07.2018
38	SEWOGE	1.240	01.07.2018
39	SEWOGE	59	01.07.2018

	Gesellschaft	letzter Verkehrswert in TEUR	Verkaufsdatum [N]
40	SEWOGE	340	01.07.2018
41	SEWOGE	9	01.07.2018
42	SEWOGE	55	01.07.2018
43	SEWOGE	243	01.07.2018
44	SEWOGE	340	01.07.2018
45	SEWOGE	1.230	01.07.2018
46	SEWOGE	350	01.07.2018
47	SEWOGE	8	01.07.2018
48	SEWOGE	400	01.07.2018
49	SEWOGE	350	01.07.2018
50	SEWOGE	1.230	01.07.2018
51	SEWOGE	350	01.07.2018
52	SEWOGE	40	01.07.2018
53	SEWOGE	1.280	01.07.2018
54	SEWOGE	91	01.07.2018
55	SEWOGE	450	01.07.2018
56	SEWOGE	36	01.07.2018
57	SEWOGE	77	01.07.2018
58	SEWOGE	310	01.07.2018
59	SEWOGE	245	01.07.2018
60	SEWOGE	73	01.07.2018
61	SEWOGE	350	01.07.2018
62	SEWOGE	770	01.07.2018
63	SEWOGE	19	01.07.2018
64	SEWOGE	136	01.07.2018
65	SEWOGE	350	01.07.2018
66	SEWOGE	43	01.07.2018
67	SEWOGE	350	01.07.2018
68	SEWOGE	760	01.07.2018
69	SEWOGE	830	01.07.2018
70	SEWOGE	510	01.07.2018

	Gesellschaft	letzter Verkehrswert in TEUR	Verkaufsdatum [N]
71	SEWOGE	670	01.07.2018
72	SEWOGE	580	01.07.2018
73	SEWOGE	500	01.07.2018
74	SEWOGE	810	01.07.2018
75	SEWOGE	370	01.07.2018
76	SEWOGE	550	01.07.2018
77	SEWOGE	500	01.07.2018
78	SEWOGE	630	01.07.2018
79	SEWOGE	650	01.07.2018
80	SEWOGE	350	01.07.2018
81	SEWOGE	520	01.07.2018
82	SEWOGE	510	01.07.2018
83	SEWOGE	310	01.07.2018
84	SEWOGE	320	01.07.2018
85	SEWOGE	32	01.07.2018
86	SEWOGE	247	01.07.2018
87	SEWOGE	260	01.07.2018
88	SEWOGE	310	01.07.2018
89	SEWOGE	330	01.07.2018
90	SEWOGE	260	01.07.2018
Summe		67.497	

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

Mit Kaufvertrag vom 26.04.2018 veräußerte der AIF seine an der Immobilien-Gesellschaft 8 H gehaltenen Gesellschaftsanteile (100 %) mit Wirkung zum 01.07.2018. Die 8 H war Eigentümerin mehrerer Objekte in Berlin und eines Objektes in Radebeul. Das Gesamtportfolio bestand aus 390 Wohn- und 9 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 23.707 m^2. Der im Rahmen des Share Deals vereinbarte Immobilienwert lag bei 46.374 TEUR.

Mit gleichem Kaufvertrag wurden die von der Immobilien-Gesellschaft 8 H2 an der SEWOGE gehaltenen Gesellschaftsanteile (94,9 %) im Rahmen eines Share Deals verkauft. Die Immobilien-Gesellschaft SEWOGE war Eigentümerin des in der Tabelle dargestellten Portfolios in Schwarzheide bestehend aus 571 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 37.594 m^2. Der im Kaufvertrag angesetzte Wert für die Immobilien betrug 33.500 TEUR.

Für den v.g. Verkauf der Gesellschaftsanteile an der Immobilien-Gesellschaft SEWOGE war vorbereitend eine gesellschaftsrechtliche Umstrukturierung erforderlich, mit welcher die Beteiligung der 8 H an der 8 H2 auf die neugegründete 8 H3 abgespalten wurde. Voraussetzung für die Abspaltung war der vorherige Erwerb des Minderheitsanteils (6 % der Gesellschaftsanteile) an der 8 H2, welcher vorbereitend im März 2018 zu dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert von 1.153 TEUR erfolgte.

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

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

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

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

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

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

Jahr	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Umlaufende Anteile	90.792	90.792	90.792	90.792
Anteilswert (NIW) in Euro	1.127,97	1.011,30	959,23	914,27

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 0,99 % (Vorjahr 1,12 %) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr 2018 angefallenen laufenden Kosten im Sinne von Artikel 10 Absatz 2 b) der Verordnung (EU) Nummer 583/2010 (das heißt ohne Transaktionskosten, Kreditkosten und Ertragsteuern) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

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

Im Geschäftsjahr ist wie im Vorjahr keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung oder zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 0,00 %).

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

Die KVG hat im Geschäftsjahr 2018 für die Übernahme der in § 8 Absatz 3 der Anlagebedingungen geregelten Kosten eine Pauschalvergütung in Höhe von 145 TEUR (Vorjahr 145 TEUR) erhalten.

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

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

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

Im Berichtsjahr sind der KVG aus dieser Vereinbarung Beträge in Höhe von 406 TEUR zugeflossen.

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

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

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

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

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

8. Sonstige Angaben

a) Ergebnisverteilung

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

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

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

Haben die Kommanditisten die Gewinnzuteilung erhalten, wird der verbleibende Restgewinn zu mindestens 50 % im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt und bis zu 50 % der Fondsverwaltung zugewiesen. Diese erfolgsabhängige Vergütung der Fondsverwaltung beträgt jedoch insgesamt höchstens 6 % des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft während der Fondslaufzeit.

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

Über Entnahmen entscheidet die Fondsverwaltung. Gemäß § 9 der Anlagebedingungen soll die verfügbare Liquidität an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft und zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Über die Angemessenheit der Liquiditätsreserve entscheidet die KVG.

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

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten zu den Auszahlungsterminen Entnahmen in Höhe von 4 % p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen in folgender Höhe vorgenommen:

Jahr	2013-2017 in Euro	2018 in Euro	Gesamt in Euro
Betrag in Euro	12.561.152,32	3.835.993,99	16.397.146,31

(2) Anrechenbare Steuern

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

Jahr	2013-2017 in Euro	2018 in Euro	Gesamt in Euro
Kapitalertragsteuer	4.731,46	300,82	5.032,28
Solidaritätszuschlag	259,98	16,48	276,46
Gesamt in Euro	4.991,44	317,30	5.308,74

(3) Übersicht Entnahmen/ anrechenbare Steuern

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

Jahr	2013-2017 in %	2018 in %	Gesamt in %
Entnahmen	20,0	4,0	24,0
anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0
Gesamt	20,0	4,0	24,0

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

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

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

Ein in der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung festgestellter Verlust unterliegt den Beschränkungen des § 15 b EStG. Aufgrund dieser Beschränkung darf der ermittelte steuerliche Verlust bei den Kommanditisten nicht mit anderen (positiven) Einkünften verrechnet werden (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.). Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang auch der Verlustrücktrag nach § 10 d EStG ausgeschlossen. Der steuerliche Verlust mindert jedoch die Gewinne aus der Beteiligung in den folgenden Wirtschaftsjahren. Der auf die Kommanditisten entfallende (vorzutragende) Verlust wird durch das Finanzamt gesondert festgestellt.

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF hat das Finanzamt Erlangen eine Betriebsprüfung der Jahre 2012 bis einschließlich 2015 durchgeführt. Das steuerliche Konzept des Fonds wurde ohne Beanstandungen akzeptiert. Bei den Gesellschaftern zugewiesenen Ergebnissen gab es keine Änderungen.

(3) Erbschaft- und Schenkungsteuer

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

d) Mitarbeiter

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

e) Organe und Vertragspartner

(1) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

Stammkapital: 25.000 Euro (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital (Geschäftsführer der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH),

Herr Gert Wachsmann (Leiter Buchhaltung ZBI Gruppe)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi-ag.de

(2) Fondsverwaltung/ Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

ZBI Fondsmanagement AG

Vorstand: Herr Dirk Meißner (Vorsitzender), Herr Christian Reißing (ab 01.07.2018),

Herr Carsten Schimmel (bis 31.01.2018), Frau Michiko Schöller

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi-kvg.de

Web: www.zbi-kvg.de

(3) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@asservandum.de

f) Anlegerausschuss

Der amtierende Anlegerausschuss wurde durch die Gesellschafterversammlung am 24.10.2017 gewählt. Die Amtszeit des Anlegerausschusses begann mit der Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Die Neuwahl ist im Jahr 2020 vorgesehen.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Detlev Wurzler (Vorsitzender des Anlegerausschusses)	
Buchwalder Straße 14a	Tel.: 0 35 73 - 79 84 79 oder 01 76 23 20 96 66
01968 Senftenberg	E-Mail: detlev.wurzIer@googlemai1.com
Holger Lies	
Mozartstraße 42	Tel.: 01 72 72 16 85 2
64646 Heppenheim	E-Mail: holger@lies-heppenheim.de
Bernd Müller	
Hagelkreuzstraße 15	Tel.: 0 21 03 - 33 42 59
40721 Hilden	E-Mail: pi.em@t-online.de
Heinz vom Schemm	
Fuhsekamp 6	Tel.: 0 51 44 - 93 90 0 oder 01 76 57 86 90 95
29336 Nienhagen	E-Mail: heinz.vom.schemm@imex-international.com
AIFred Schmidt	
Neuzenlache 63	Tel.: 0 61 51 - 5 82 75 03 oder 01 60 47 56 535
68519 Viernheim	E-Mail: AIFred.schmidt@t-systems.com

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr im Rahmen von zwei Sitzungen (am 21.03.2018 und am 27.09.2018) über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 28.05.2019

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Dirk Meißner

Christian Reißing

Michiko Schöller

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

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

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

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

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase/ Dauer der Gesellschaft Die Platzierungsphase des AIF begann am 01.03.2013 und endete am 30.06.2014.

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

d) Gesellschafter und Gesellschaftskapital

		Kapital per 31.12.2018 in Euro
Komplementärin	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten	Erlanger Consulting GmbH	10.000

		Kapital per 31.12.2018 in Euro
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 1.856 Treuhandverträgen	89.792.000
	12 Direktkommanditisten	990.000
Summe Gesellschaftskapital		90.792.000
Umlaufende Anteile		90.792

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

e) Hafteinlage

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

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

a) Anlagestrategie, Anlageziele

Der AIF darf entsprechend seiner in § 1 der Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie in Bankguthaben investieren (§ 261 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB und § 195 KAGB) und dafür Fremdkapital einsetzen. Zu konkreten Investitionskriterien und Anlagegrenzen wird auf die §§ 2 und 3 und zur zulässigen Belastung auf § 4 der Anlagebedingungen verwiesen.

Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 37 unter II.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 4 der Anlagebedingungen berichtet.

Anlageziel des AIF ist es, sowohl mit der Bewirtschaftungsstrategie als auch mit der Handelsstrategie und mit der Veräußerung der Immobilien oder der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften am Fondslaufzeitende Erträge zu generieren. Aus den Anlagegrundsätzen und dem Anlageziel der Fondsgesellschaft ergibt sich die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft. Dementsprechend sollen die Erträge durch möglichst niedrige Einkaufspreise der Immobilien bzw. der Gesellschaftsanteile an Immobilien-Gesellschaften und die immobilienwirtschaftliche Weiterentwicklung des 1mmobilienportfolios 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 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.

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

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

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

c) Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten

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

3. Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

a) Vertragliche Grundlagen

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

Mit vorgenanntem Nachtrag Nummer 3 wurde die durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG ab dem 01.01.2018 geltende Umsatzsteuerfreiheit für Fondsverwaltungsleistungen vereinbart. Dadurch kommen ab dem vorgenannten Stichtag die vereinbarten Gebührensätze (siehe unter nachfolgenden Abschnitt II.A.3.c)(6) Vergütungen) ohne die Berechnung von Umsatzsteuer zur Abrechnung.

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

b) Name, Rechtsform und Kapital

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

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

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

(2) Kündigungsrechte

Eine Kündigung des Vertrages ist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes möglich. (3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerung auf Ebene	Vertragsbeginn
1	18.05.2018	Property Management (Immobilienbewirtschaftung/ Hausverwaltung)	AIF	01.06.2015
2	05.08.2015	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	05.08.2015
3	12.11.2015	Laufendes Management von Darlehensverträgen [5]	AIF	12.11.2015
4	03.12.2018	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	01.01.2018
5	15.01.2016	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	15.01.2016
6	05.02.2015	Datenschutz-Beauftragter	KVG	01.02.2014
7	05.02.2015	Geldwäsche-Beauftragter	KVG	01.01.2014
8	05.02.2015	IT-Sicherheits-Beauftragter	KVG	01.02.2014

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerung auf Ebene	Vertragsbeginn
9	30.10.2015	Compliance-Beauftragter	KVG	01.09.2015
10	26.01.2017	Interne Revision	KVG	01.01.2017

[5] Kostenträger ist die KVG

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

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

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

(6) Vergütungen

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

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

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

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

4. Angaben zur Verwahrstelle

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

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

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 31.12. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind im Nachtragsbericht ab Seite 44 unter II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an fünf Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 1.830 Mieteinheiten (davon 1.755 Wohnungen und 75 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 123.873 m^2 (davon 114.694 m^2 Wohnfläche und 9.179 m^2 Gewerbefläche) halten.

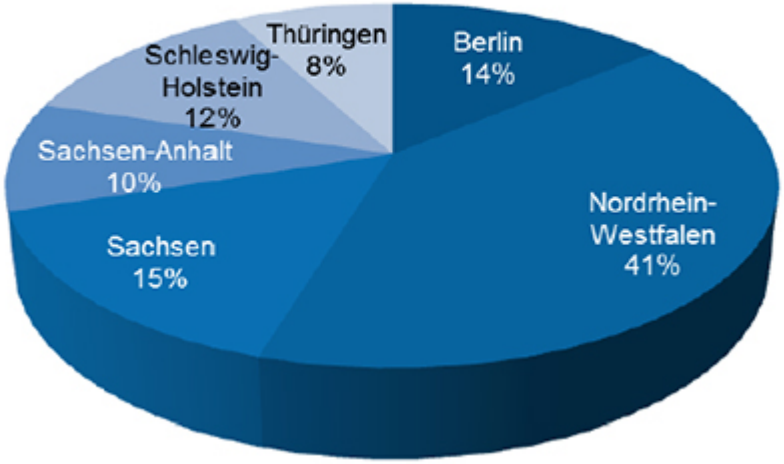
Die folgende Übersicht zeigt für das Portfolio den Verkehrswert zum Berichtsstichtag, den gezahlten Kaufpreis sowie den Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis/ Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt) und den entwickelten Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis/ Jahresnettokaltmiete zum Berichtsstichtag)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

Bundesland	Verkehrswert[8] in TEUR 31.12.2018	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis/ Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis/ Miete 31.12.2018
Berlin	36.350	21.481	14,44	12,35
Nordrhein-Westfalen	38.410	37.720	13,18	12,93
Sachsen	16.210	13.502	13,10	12,51
Sachsen-Anhalt	13.290	13.505	15,88	14,90
Schleswig-Holstein	36.150	36.150	22,67	21,89
Thüringen	13.880	10.280	13,13	12,60
Summe	154.290	132.638	15,41	14,56
davon Bestandsobjekte [9]	118.140	96.488	13,76	12,94
davon Handelsobjekte [9]	36.150	36.150	22,67	21,89

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

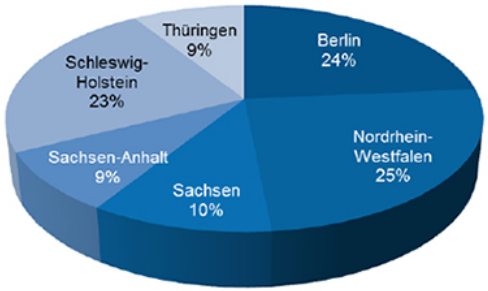
Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten

Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten

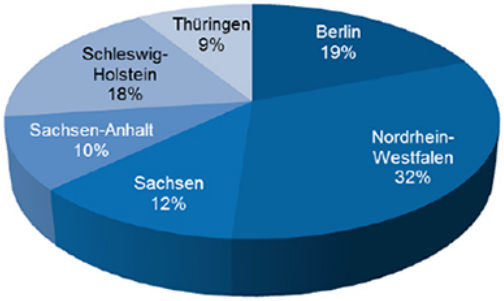


[8] Für im Berichtsjahr erworbene Objekte ist gemäß § 271 Absatz 1 Nummerl KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert eingeflossen. Details hierzu siehe unter I.C.6.e)(2)Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten auf Seite 14 dieses Berichts.
[9] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte wurden dem Bestand und alle von Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) gehaltenen Objekte dem Handel zugeordnet.

Verkehrswert



Mieteinnahmen



(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr hat der AIF seine Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften SEWOGE und 8 H und damit das von diesen Gesellschaften gehaltenen Immobilienportfolio mit insgesamt 977 Einheiten (davon 961 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten) veräußert.

Demgegenüber erwarb der AIF über die Immobilien-Gesellschaft F 801 am 01.06.2018 ein Objekt in Chemnitz, bestehend aus 50 Wohneinheiten. Des Weiteren erfolgte der Ankauf der Immobilien-Gesellschaft 8 H4 (vormals firmierend unter CB Lübeck II Invest GmbH) in Form eines Share Deals (100 % der Gesellschaftsanteile) zum 01.10.2018, welche das Eigentum an 220 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten in Lübeck hält.

Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Immobilien- Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 31.12.2018	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2018	Summe Einheiten 31.12.2018	Summe Einheiten 31.12.2017	Veränderung
Bestand [10]	1.535	69	1.604	1.554	+50
Handel [10]	220	6	226	977	-751
SUMME AIF	1.755	75	1.830	2.531	-701

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

Die An- und Verkäufe sind in den Übersichten ab Seite 20 unter I.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe dargestellt.

Das Immobilienportfolio aufgeteilt nach den Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe, bezogen auf das jeweilige

Bundesland, in welchem sich die Objekte befinden, hat sich im Vergleich mit den zwei Vorjahren wie folgt entwickelt:

	Anzahl Einheiten			ø-Miete/m² in Euro			Vermietungsstand (m² in %		
Bundesland	Dez 16	Dez 17	Dez 18	Dez 16	Dez 17	Dez 18	Dez 16	Dez 17	Dez 18
WOHNEN									
Berlin	604	604	234	6,40	6,75	7,08	97,44	96,59	96,23
Brandenburg	571	571	-	4,96	4,96	-	98,24	96,95	-
Nordrhein-Westfalen	592	740	740	5,33	5,36	5,39	96,38	93,06	93,60
Sachsen	246	238	268	5,44	5,46	5,36	92,67	91,81	90,91
Sachsen-Anhalt	94	152	152	6,20	5,97	6,08	93,93	91,17	94,12
Schleswig-Holstein	-	-	220	-	-	8,27	-	-	100,00
Thüringen	141	141	141	6,45	6,48	6,56	98,31	98,62	97,22
Summe WOHNEN	2.248	2.446	1.755	5,64	5,72	6,17	96,72	94,89	94,71

Bundesland	Anzahl Einheiten			ø-Miete/m² in Euro			Vermietungsstand (m²) in %		
	Dez 16	Dez 17	Dez 18	Dez 16	Dez 17	Dez 18	Dez 16	Dez 17	Dez 18
GEWERBE									
Berlin	28	28	21	9,53	9,32	10,19	100,00	98,59	100,00
Brandenburg	8	7	-	3,91	3,67	-	64,85	69,04	-
Nordrhein-Westfalen	7	7	7	5,68	5,68	6,08	83,44	83,44	46,63

Bundesland	Anzahl Einheiten			ø-Miete/m² in Euro			Vermietungsstand (m²) in %		
	Dez 16	Dez 17	Dez 18	Dez 16	Dez 17	Dez 18	Dez 16	Dez 17	Dez 18
Sachsen	13	13	11	5,66	5,78	5,45	100,00	100,00	100,00
Sachsen-Anhalt	-	25	25	-	5,97	5,99	-	96,21	100,00
Schleswig Holstein	-	-	6	-	-	12,03	-	-	100,00
Thüringen	5	5	5	12,38	12,38	12,38	59,42	59,42	59,42
Summe GEWERBE	61	85	75	8,22	7,51	8,86	89,86	91,31	93,80
SUMME GESAMT	2.309	2.531	1.830	5,75	5,82	6,36	96,40	94,68	94,65

(3) Instandhaltung und Sanierung/ Modernisierung

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgewendeten Kosten für laufende Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienportfolios sind im Vergleich zum Vorjahr in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	2018 in TEUR	entspricht Euro/m² p.a.	2017 in TEUR	entspricht Euro/m² p.a.
Laufende Instandhaltung	1.569	12,67	1.261	7,58
Sanierung/ Modernisierung	2.004	16,17	827	4,96
Summe (Aufwand)	3.573	28,84	2.088	12,54
Aktivierte Kosten	531	4,29	922	5,54
SUMME	4.104	33,13	3.010	18,08

Die Kosten für laufende Instandhaltung und Sanierung/ Modernisierung haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Grund hierfür ist neben der hohen Anzahl vieler kleinerer Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auch die Verteuerung der Preise infolge der guten Auftragslage im Handwerk und Baugewerbe.

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

Immobilien-Gesellschaft 8 H:	- Berlin, Falkenseer Chaussee 274-278C, Zweibrücker Straße 48-56 gerade und Hohenzollernring 145-149:
	Dachsanierung (Volumen rund 155 TEUR)
Immobilien-Gesellschaft F 802:	- Bochum, Gropiusweg 15, 17, 19:
	Vorbereitende Arbeiten für Fassadensanierung im Folgejahr zur Beseitigung von Brandschutzmängeln an der Fassade (Gesamtvolumen 1.400 TEUR, in 2018 rund 170 TEUR)
Immobilien-Gesellschaft F 803:	- Berlin, Ostpreußendamm 71, 71A:
	Fensteraustausch (Volumen rund 307 TEUR)

b) Finanzierung

(1) Abschluss/ Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen:

Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt/ Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
1.	F 801	Chemnitz, Am Stadtpark 26-34	1.700	1,70	endfällig	30.04.2028	30.04.2028
2.	AIF	Ankauf 8 H4 (Lübeck-Portfolio)	24.000	1,74	endfällig	30.09.2028	30.09.2028

Das unter Nummer 2 ausgewiesene Gesamtdarlehen wurde für den Ankauf der Immobilien-Gesellschaft 8 H4 durch den Abschluss von drei Darlehensverträgen mit einem Bankenkonsortium in einer Gesamthöhe von 24.000 TEUR vereinbart. Die Darlehensbeträge der Einzelverträge liegen bei 6.000 TEUR, 8.000 TEUR und 10.000 TEUR nominal.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen/ Finanzierungsstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Kurzfristig (bis zu einem Jahr)	4.600	5,6	4.124	5,1
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	40.931	50,0	39.541	49,4
Langfristig (länger als fünf Jahre)	36.400	44,4	36.400	45,5
SUMME	81.931	100,0	80.065	100,0

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

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
Bestand "	57.931	56.065	1,35
Handel "	24.000	24.000	1,74
SUMME	81.931	80.065	1,47

Der Durchschnittszinssatz für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,23 % p.a.) unter anderem aufgrund der abgeschlossenen Darlehen für den Gesellschaftserwerb der 8 H4 sowie des Erwerbs des Objekts in Chemnitz leicht erhöht. Eine weitere Ursache für die Erhöhung liegt in der Rückführung günstiger Darlehen im Zuge des Verkaufs der Immobilien-Gesellschaften SEWOGE und 8 H. Die neu vereinbarten Zinssätze liegen im marktüblichen Bereich und weit unter den in der Fondsprognose angenommenen Zinssätzen für Handelsobjekte von 4,0 % p.a.

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

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind seit 01.09.2014 laufend zu erfüllen und wurden im gesamten Geschäftsjahr eingehalten.

Aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen ergab sich eine Belastung in Höhe von 51,89 % (Verhältnis zwischen der Summe der Verkehrswerte zum effektiven Darlehensbetrag jeweils im Beteiligungsverhältnis des AIF unter Berücksichtigung von vereinbarten gesamtschuldnerischen Haftungen des AIF für Verbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaften aus Objektfinanzierungen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß KAGB in Höhe von 60 % war damit eingehalten. Gemäß § 263 Absatz 5 KAGB ist die zulässige Belastungsgrenze 18 Monate nach Beginn des Vertriebs, das heißt für diesen AIF nach dem 01.09.2014, nicht mehr zu überschreiten. Dies wird bei der Reinvestitionstätigkeit entsprechend weiter berücksichtigt.

d) Immobilienbewirtschaftung

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

(1) Vermietungsstand

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

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 31.12.2017 in %	Fläche 31.12.2018 in %	Einheiten 31.12.2017 in %	Einheiten 31.12.2018 in %
Bestand [11]	93,6	93,9	94,1	94,2
Handel [11]	96,6	100,0	96,9	100,0
Gesamtbestand	94,7	94,7	95,2	94,9
Like for like Bestand	93,6	94,2	94,0	94,6

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

Die im Vergleich zum Vorjahresultimo geringeren Vermietungsstände resultieren aus zum Stichtag 31.12.2018 verhältnismäßig vielen, wegen Sanierungsbedarf leerstehenden Wohnungen. Die Maßnahmen werden sukzessive durchgeführt und die Einheiten wieder der Vermietung zugeführt.

(2) Durchschnittsmiete

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

Immobilen- Gesellschaften	Wohnen 31.12.2017 in Euro/m^2	Wohnen 31.12.2018 in Euro/m^2	Gewerbe 31.12.2017 in Euro/m^2	Gewerbe 31.12.2018 in Euro/m^2	Gesamt 31.12.2017 in Euro/m^2	Gesamt 31.12.2018 in Euro/m^2
Bestand [12]	5,81	5,85	7,43	8,11	5,93	6,00
Handel [12]	5,58	8,27	7,83	12,03	5,64	8,66
Gesamtbestand	5,72	6,17	7,51	8,86	5,82	6,36
Like for like Bestand	5,82	5,87	7,66	8,11	5,95	6,03

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

e) Handel

Im Berichtsjahr wurden die von der Fondsgesellschaft gehaltenen Anteile an der 8 H (100 %) veräußert. Darüber hinaus erfolgte auch der Verkauf der von der 8 H2 gehaltenen Beteiligung in Höhe von 94,9 % an der SEWOGE. Details der getätigten Verkäufe siehe unter Abschnitt I.C.6.f)(2) Verkäufe im Berichtszeitraum auf Seite 21 dieses Berichts.

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

Berechnung Handelsergebnis nach Kosten vor Steuern	in TEUR
Kaufpreis (Verkauf)	76.016
abzüglich Ankaufspreis/ Ankaufsnebenkosten, investierter Erhaltungsaufwand	48.820
abzüglich Verkaufsnebenkosten	2.402
Erlös vor Steuern	24.795
entspricht in % vom investierten Betrag	48,4

f) Liquidität

Zum 31.12.2018 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften gemäß der Vermögensaufstellung über eine Liquidität in Höhe von 29.578 TEUR.

Davon waren 24 TEUR als Instandhaltungsrücklage auf verpfändeten Bankkonten (zugunsten der finanzierenden Banken) hinterlegt. Des Weiteren sind 131 TEUR Bausparguthaben vorhanden, welches in Zusammenhang mit Darlehensverträgen angespart wird.

g) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2018 aufgrund des deutlich über dem Verkehrswert liegenden Verkaufserlöses aus den getätigten Handelsgeschäften sowie positiver Markteffekte bei der Neubewertung der Immobilien der Objektgesellschaften zum Geschäftsjahresende im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 10.592.059,78 Euro (11,5 %) auf 102.410.265,48 Euro.

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

h) Gesellschafterversammlung/ Gesellschafterbeschlüsse

Mit Beschlussverfahren vom 06.06.2018 erfolgte die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 als Gesellschafterversammlung im schriftlichen Verfahren. Die Befürwortung und Feststellung ist der Niederschrift über die Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welche mit Schreiben vom 18.07.2018 an die Anleger versandt wurde.

Am 24.10.2018 fand in den Räumlichkeiten des Sheraton Carlton Hotels Nürnberg eine weitere ordentliche Gesellschafterversammlung statt. Neben dem Bericht der Fondsverwaltung erfolgten diverse Beschlussfassungen der Gesellschafter. Details sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 16.01.2019 an alle Gesellschafter versandt wurde.

Darüber hinaus erfolgten in Vertretung der Gesellschafterversammlung durch den Anlegerausschuss im Geschäftsjahr folgende Auswahlempfehlungen zum Erwerb von Investitionsgegenständen:

Beschluss vom	Beschlussinhalt	Beschlussergebnis	Bemerkung
21.02.2018	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objekts Chemnitz, Am Stadtpark 26-34	Zustimmung	Das Objekt wurde durch die F 801 erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01.06.2018.
08.08.2018	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objekt-Portfolios Lübeck	Zustimmung	Das Portfolio wurde durch Share Deal der 8 H4 erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01.10.2018.
20.08.2018	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objekts Köln, Escher Straße 90	Zustimmung	Das Objekt wurde durch die 8 H3 erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01.01.2019.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

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

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

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

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

b) Markt für Wohnimmobilien

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

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

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

2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befand sich der AIF in der Bewirtschaftungsphase.

Im April 2018 wurden mit Nutzen-/ Lastenwechsel zum 01.07.2018 die Handelsgesellschaften 8 H und SEWOGE verkauft. Die Gesellschaftsanteile an der 8 H wurden zu 100 % durch den AIF gehalten, welche wiederum Anteile an der 8 H2 zu 94 % hielt. Die 8 H2, die seit 2016 keinen Immobilienbesitz mehr hatte und selbst nicht Kaufgegenstand war, war zu 94,9 % Gesellschafterin der SEWOGE.

Vorbereitend für diesen Share Deal war eine gesellschaftsrechtliche Umstrukturierung erforderlich, mit welcher die Beteiligung der 8 H an der 8 H2, auf die neugegründete ZBI Fonds 8 H3 / GmbH abgespalten wurde. Voraussetzung für die Abspaltung war der vorherige Erwerb des Minderheitsanteils von 6 % der Gesellschaftsanteile an der 8 H2, welcher mit Kaufvertragsabschluss im März 2018 zu dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert von 1.153 TEUR erfolgte.

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

Der Besitzübergang der Gesellschaftsanteile erfolgte zum 01.07.2018. Die in den Kaufverträgen angesetzten Immobilienwerte lagen bei 79.874 TEUR. Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses des AIF an den verkauften Beteiligungsgesellschaften liegt der Anteil des ZBI Professional 8 am Verkaufserlös bei 24.795 TEUR vor Steuern.

Die unter anderem aus der vorgenannten Handelstätigkeit freigewordenen Investitionsmittel konnten erfolgreich in folgende Immobilien gebunden werden:

Mit Besitzübergang zum 01.06.2018 ging das Objekt Chemnitz, Am Stadtpark 26-34 in das Eigentum der Immobilien-Gesellschaft F 801 über. Hierbei handelt es sich um 50 Wohneinheiten, welche als Bestandsobjekt zu einem Kaufpreis in Höhe von 2.500 TEUR erworben wurden. Als Erhaltungsaufwand und Risikorücklage wurde ein Betrag in Höhe von 52 TEUR kalkuliert.

Des Weiteren erwarb der AIF durch Ankauf aller Gesellschaftsanteile an der Immobilien-Gesellschaft CB Lübeck II Invest GmbH, welche nach Besitzübergang in die 8 H4 umfirmiert wurde, ein Objektpaket in Lübeck mit einem Immobilienwert von 36.150 TEUR. Für dieses Objektpaket, bestehend aus 220 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten, ist als Erhaltungsaufwand und Risikorücklage ein Betrag in Höhe von 380 TEUR geplant.

Unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr angekauften und verkauften Immobilien (mit Besitzübergang in 2018) ergab sich zum Ende des Berichtszeitraumes ein Investitionsstand in Höhe von 132.638 TEUR Kaufpreisvolumen und 139.345 TEUR Gesamtinvestitionsvolumen.

Mit Kaufvertragsdatum 06.09.2018 wurde ein weiteres Objekt in Köln, Escher Straße 90, bestehend aus 11 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten über die Immobilien-Gesellschaft 8 H3 zu einem Kaufpreis in Höhe von 3.925 TEUR erworben, welches zum 01.01.2019 und somit nach Berichtsstichtag in den Besitz des AIF übergegangen ist. Für den geplanten Erhaltungsaufwand und die Risikorücklage dieses Objekts, wurde ein Betrag in Höhe von 15 TEUR in die Planung eingestellt.

Zum Jahresende 2018 standen dem AIF darüber hinaus weitere Mittel zur Reinvestition in Höhe von rund 36.800 TEUR zur Verfügung, welche in weitere attraktive Immobilien gebunden werden sollen. Ein Teil dieser Gelder wurde bereits durch den Ankauf eines Objekts in Berlin, Triftstraße 25, 27, 27a, 27b und Jean-Calas-Weg 56 mit Kaufvertragsdatum 17.05.2019 zu einem Kaufpreis in Höhe von 11.950 TEUR investiert. Der geplante Nutzen-Lasten-Wechsel dieses Objekts ist der 01.07.2019. Nähere Informationen hierzu sind auf Seite 44 unter Abschnitt II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag dargestellt. Für die weiteren Mittel werden noch geeignete Investitionsobjekte gesucht.

Alle im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte waren zum 31.12.2018 mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (für diesen AIF bis zu 60 % der Verkehrswerte der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände) unterlegt.

Im Bereich der Bewirtschaftung des lmmobilienporlfoIios lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr weiterhin in der Entwicklung der Mieterträge. Die durchschnittliche Gesamtmiete pro Quadratmeter für die im Gesamtjahr 2018 im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte (1.554 Einheiten) konnte durch Mietanpassungsverfahren und im Zuge von Neuvermietungen um 1,3 % von 5,95 Euro/m^2 auf 6,03 Euro/m^2 monatlich erhöht werden. Im gleichen Zeitraum wurde der Vermietungsstand (nach Fläche) dieses Portfolios um 0,6 Prozentpunkte gesteigert. In Summe konnte durch Mietanpassung und Erhöhung des Vermietungsstandes eine Mehrmiete von fast 140 TEUR p.a. (= rund 1,9 %) erwirtschaftet werden.

Über die Gesamtlaufzeit des Fonds liegt die Jahresnettokaltmiete aller Objekte im Vergleich des individuellen Ankaufszeitpunktes (8.607 TEUR) zum Stand 31.12.2018 bei 9.108 TEUR und damit um 5,8 % höher.

Der NIW des AIF hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres von 91.818.205,70 Euro auf 102.410.265,48 Euro entwickelt. Hierzu haben neben den deutlich über dem Verkehrswert liegenden Verkaufserlösen aus den oben erläuterten Handelsgeschäften auch die positiven Markteffekte bei der Neubewertung der Immobilien der Objektgesellschaften zum Geschäftsjahresende beigetragen.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 90.792 TEUR. Ein Anteil entspricht 1.000 Euro, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 90.762 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 1.127,97 Euro deutlich über den 1.011,30 Euro im Vorjahr.

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

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 konnte ein positives Gesamtergebnis von 14.428 TEUR erzielt werden. Dieses setzt sich aus einem realisierten Ergebnis von 14.383 TEUR und einem nicht realisierten Ergebnis von 45 TEUR zusammen.

(1) Realisiertes Ergebnis

Das realisierte Ergebnis ist auf der Ertragsseite geprägt durch den bilanziellen Gewinn von 17.211 TEUR aus der Veräußerung der Beteiligung an der Objektgesellschaft 8 H und aufwandsseitig durch einmalige Kosten aus dem Erwerb und der Finanzierung der Beteiligung an der Objektgesellschaft 8 H4, die insbesondere nicht aktivierungsfähige Grunderwerbsteuern von 1.500 TEUR sowie Fremdfinanzierungsvermittlungskosten von 432 TEUR umfassen. Aufgrund des hohen Veräußerungsgewinns sind außerdem Ertragsteuern aus der gewerbesteuerlichen Mindestbesteuerung in Höhe von 421 TEUR angefallen.

Die laufenden Fondskosten betrugen im abgelaufenen Geschäftsjahr 966 TEUR und haben sich damit im Vergleich zum Vorjahr (1.003 TEUR) vermindert. Ursache für die Reduzierung ist die seit dem 01.01.2018 wirksame Befreiung der Verwaltungsvergütung von der Umsatzsteuer.

Der Erwerb der Beteiligung an der 8 H4 wurde durch die Aufnahme von Bankdarlehen in Höhe von nominal 24.000 TEUR teilfinanziert. Im Berichtszeitraum wurden hierfür Zinsen in Höhe von 39 TEUR berechnet.

(2) Nicht realisiertes Ergebnis

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 45 TEUR ergibt sich aus Gewinnen von 18.502 TEUR aus der Neubewertung der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften infolge von Wertsteigerungen des Immobilienporlfolios und einem Neubewertungsverlust von 18.457 TEUR, der mit 10.165 TEUR aus der Ausbuchung der kumulierten Neubewertungsgewinne der Vorjahre der veräußerten Beteiligungsgesellschaft 8 H und mit 8.292 TEUR aus nach KAGB-Vorschriften nicht aktivierungsfähigen Anschaffungsnebenkosten sowie latenten Steuern der erworbenen Beteiligung 8 H4 resultiert.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Zum 31.12.2018 beträgt das Eigenkapital 102.410 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Eigenkapital aufgrund des Periodenergebnisses von 14.428 TEUR und Auszahlungen an die Fondsanleger von 3.836 TEUR per Saldo um 10.592 TEUR erhöht. Bei Rückstellungen von 2.077 TEUR, die für die Grunderwerbsteuer aus dem Beteiligungskauf 8 H4 (1.500 TEUR), die gewerbesteuerliche Mindestbesteuerung (421 TEUR) und noch nicht abgerechnete Jahresabschluss- und Prüfungskosten der Jahre 2017 und 2018 (156 TEUR) zu bilden waren, Kreditverbindlichkeiten von 24.035 TEUR (einschließlich noch nicht abgebuchter Kapitaldienst) aus der Teilfinanzierung der Beteiligung 8 H4 sowie Verbindlichkeiten aus bezogenen Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten von 379 TEUR errechnet sich, bezogen auf die Bilanzsumme von 128.901 TEUR, eine Eigenkapitalquote von 79,4 %.

(2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden in den Erwerb der Beteiligung 8 H4 inklusive Anschaffungsnebenkosten 37.442 TEUR investiert. Zur Finanzierung von Grundstückserwerben und anderen Maßnahmen wurden außerdem in bestehende Beteiligungsgesellschaften Kapital-einlagen in Höhe von 3.200 TEUR geleistet.

(3) Liquidität

Der ZBI Professional 8 konnte während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2018 sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Objektgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht erfüllen. Zum 31.12.2018 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 12.904 TEUR. Die liquiden Mittel in den Objektgesellschaften belaufen sich auf 16.674 TEUR.

c) Vermögenslage

Das Vermögen des AIF umfasst zum 31.12.2018 zu Verkehrswerten von 99.433 TEUR bewertete Beteiligungen an fünf Immobilien-Gesellschaften sowie Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 16.564 TEUR und die liquiden Mittel in Höhe von 12.904 TEUR.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet. Das Vermögen der Gesellschaft ist zu knapp 80 % durch Eigenkapital finanziert. Beim Verkauf der Beteiligung 8 H konnte ein deutlich über dem Verkehrswert liegender Verkaufserlös erzielt werden und beim bestehenden Beteiligungsportfolio waren erneut signifikante Wertsteigerungen zu verzeichnen. Durch den hohen Liquiditätsbestand ist die Erfüllung sämtlicher bestehender Zahlungsverpflichtungen des AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften sichergestellt.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Wesentlicher Erfolgsfaktor ist darüber hinaus die Entwicklung des 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 zum 20.05.2019 dargestellt.

a) Investitionen

Für das mit Kaufvertragsdatum 06.09.2018 über die Immobilien-Gesellschaft 8 H3 zu einem Kaufpreis in Höhe von 3.925 TEUR erworbene Objekt in Köln, Escher Straße 90, bestehend aus 11 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten, erfolgte der Besitzübergang zum 01.01.2019. Für den geplanten Erhaltungsaufwand dieses Objekts, wurde ein Betrag in Höhe von 15 TEUR in die Planung eingestellt.

Mit Kaufvertragsabschluss am 17.05.2019 wurde das Objekt Berlin, Triftstraße 25, 27, 27a, 27b und Jean-Calas-Weg 56, bestehend aus 46 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten, für die Immobilien-Gesellschaft 8 H3 zu einem Kaufpreis in Höhe von 11.950 TEUR erworben. Für Erhaltungsaufwand wurde ein Betrag in Höhe von 157 TEUR kalkuliert. Der Besitzübergang ist zum 01.07.2019 geplant.

b) Gesellschafterbeschlüsse

In Vertretung der Gesellschafterversammlung hat der Anlegerausschuss im laufenden Jahr folgende Auswahlempfehlungen zum Erwerb von Investitionsgegenständen getroffen:

Beschluss vom	Beschlussinhalt	Beschlussergebnis	Bemerkung
23.01.2019	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektes Berlin, Triftstraße 25, 27, 27a, 27b und Jean-Calas-Weg 56	Zustimmung	Das Objekt wurde durch die Handels-Immobilien-Gesellschaft 8 H3 zum 17.05.2019 erworben. Der Besitzübergang ist zum 01.07.2019 geplant.

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. 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) Adressenausfallrisiken

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

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

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

Die Adressenausfallrisiken des AIF sind insgesamt als gering einzustufen.

b) Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken beinhalten die Gefahr, dass die zum Ausgleich gegenwärtiger oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen erforderlichen Zahlungsmittel nicht oder nicht fristgerecht zur Verfügung stehen bzw. nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können.

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

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

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

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

c) Marktpreisrisiken

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

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

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

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

Ein Teil der zur Finanzierung von Bestandsobjekten aufgenommenen Darlehen besitzt kurz- und mittelfristige Restlaufzeiten, so dass bei einer Änderung des Zinsumfeldes das Zinsänderungsrisiko von relevanter Bedeutung sein kann. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird in absehbarer Zukunft nicht mit spürbaren Zinserhöhungen gerechnet.

d) Operationelle Risiken

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

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

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

3. Gesamteinschätzung der Risikosituation

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

F. Prognosebericht

a) Wirtschaftliches Umfeld

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

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

b) Entwicklung des ZBI Professional 8

Die Fondsverwaltung geht von einer weiterhin positiven Entwicklung des ZBI Professional 8 im Geschäftsjahr 2019 aus.

Die nach dem Ankauf des Objektportfolios in Berlin verbleibenden Investitionsmittel von rund 24.800 TEUR sollen im Geschäftsjahr 2019 in weitere attraktive Immobilien investiert werden. Im Zuge der Investitionstätigkeit soll die gesetzlich erlaubte Belastungsquote möglichst weit ausgenutzt werden.

In den zur Bestandhaltung vorgesehenen Objekten ist es Ziel, die Vermietungsstände und Durchschnittsmieten zu entwickeln und damit den Wert der Immobilien zu steigern. In der Fondsplanung wurde eine Mietsteigerung für alle Objekte von 2 % p.a. berücksichtigt.

Die im Objekt Bochum, Gropiusweg vorgesehene Fassadensanierung zur Beseitigung der Brandschutzmängel soll umgesetzt und abgeschlossen werden. Das geplante Gesamtvolumen liegt bei 1.400 TEUR. Die Kosten dieser Maßnahme sollen anteilig im Zuge der Modernisierungsumlage auf die Mieter umgelegt werden (rund 70 TEUR p.a.).

Für das Geschäftsjahr 2019 sind Auszahlungen in Höhe von 4 % p.a. auf das Kommanditkapital und das Agio prognostiziert. Die Auszahlung zum 31.03.2019 wurde planmäßig durchgeführt. Zu den nächsten Auszahlungsterminen am 31.07.2019 und 30.11.2019 sind ebenfalls Auszahlungen in gleicher Höhe vorgesehen.

G. Sonstige Angaben

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

a) Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt. b) 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	654.778,63 Euro
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	162.063,72 Euro
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.142,00 Euro
Erlanger Consulting GmbH [13]	Treuhandkommanditistin	0,00 Euro
Summe		818.984,35 Euro

[13] Die Kosten der Treuhandkommanditistin werden in Umsetzung der Anlagebedingungen durch die Fondsverwaltung getragen, die unter anderem dafür auf Basis des Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 05.11.2014 eine höhere Fondsverwaltungsgebühr erhält (siehe Seite 33 unter II.A.3.c)(6) Vergütungen).

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

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

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

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

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

d) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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

Lfd. Nr.	wesentliche Änderungen zu	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 32 unter II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
7.	Bewertungsverfahren	keine	
B.	Risikoprofil	keine	
9.	Kosten	Vergütungen gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag ab 2018 aufgrund Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG	Seite 33 unter II.A.3.c)(6) Vergütungen
10.	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11.	Bisherige Wertentwicklung	keine	

2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

a) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände des 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

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen. c) Aktuelles Risikoprofil

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Nordrhein-Westfalen (25 %), Berlin (24 %) und Schleswig-Holstein (23 %). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den vier Objekten mit den höchsten Verkehrswerten (>5 Mio. Euro) liegt eines in Lübeck (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 20 %), zwei in Berlin (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 13 %) und eines in Gelsenkirchen (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 4 %). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Durch den Verkauf der Gesellschaftsanteile an den Immobilien-Gesellschaften SEWOGE und 8 H, mit Nutzen-Lasten-Wechsel zum 01.07.2018, wurden Investitionsmittel in Höhe von rund 76.000 TEUR frei. Da die freigewordenen Mittel zum 31.12.2018 noch nicht wieder voll investiert waren, verfügte der AIF zum Stichtag über Bankguthaben in Höhe von 29.578 TEUR.

Zum Geschäftsjahresende wurden das Investitionsrisiko, das Finanzierungsrisiko sowie das Zinsänderungsrisiko als mittel bewertet. Das Adressenrisiko Bank wurde trotz hoher Einlagen aufgrund des sehr guten Ratings der Volksbanken weiterhin als gering eingestuft. Der Erwerb des Objekts Berlin, Triftstraße 25, 27, 27a, 27b und Jean-Calas-Weg 56 ist mit Kaufvertragsabschluss zum 17.05.2019 zu einem Kaufpreis von 11.950 TEUR erfolgt. Daraus ergibt sich ein noch offenes Investitionsvolumen von 24.800 TEUR (Investitionsmöglichkeit inkl. Finanzierung), welches zeitnah in weitere Immobilien gebunden werden soll.

Zum 31.12.2018 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 95.331 TEUR. Der Marktwert der zum 31.12.2018 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 154.290 TEUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 81.931 TEUR nominal (80.065 TEUR effektiv). Der überwiegende Anteil (50 % nominal) des Fremdkapitals ist mittelfristig, also zwischen 1-5 Jahren, aufgenommen.

Der Leerstand in den Objekten lag zum Ende des Berichtszeitraumes bei den Objekten der Bestandsgesellschaften bei 6,1 % und bei den Objekten der Handelsgesellschaften bei 0,0 % (Basis vermietbare Fläche). Zum Jahresende 2018 war in den Bestandsgesellschaften damit im Vergleich zur Prospektprognose ein höherer Leerstand (Planwert 2 %), bei den Handelsgesellschaften ein geringerer Leerstand (Planwert 5 %) vorhanden [14].

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

Hinsichtlich der objektbezogenen Risiken wurde die Sanierung des Wasserschadens im Objekt Berlin, Buschkrugallee 54/56 (Dach-, Wohnungs- und Treppenhaussanierung) aus dem Jahr 2017 im 2. Quartal 2018 abgeschlossen.

Im zweiten Quartal 2018 wurden am Objekt Bochum, Gropiusweg 15, 16, 17 bei einem der drei Gebäude Mängel hinsichtlich des Brandschutzes und der Fassadenkonstruktion/ Dämmung durch das Bauordnungsamt festgestellt, so dass hier eine zum Ankaufszeitpunkt nicht geplante Sanierungsmaßnahme im Umfang von rund 650 TEUR erforderlich wird. Die Maßnahme wird im Zuge einer Modernisierung mit entsprechender Umlagemöglichkeit auf die Miete an allen drei Gebäuden mit Gesamtkosten von geplanten 1.400 TEUR durchgeführt und soll im Jahr 2019 abgeschlossen werden.

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

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

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

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 113,27 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 125,87 %.

Erlangen, den 28.05.2019

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Dirk Meißner

Christian Reißing

Michiko Schöller

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

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

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

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

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

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

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

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen

Kapitalkonten der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 31. Dezember 2018 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard an Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

Nürnberg, den 28. Mai 2019

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz, Wirtschaftsprüfer

gez. Steinle, Wirtschaftsprüfer

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

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

Erlangen, den 28.05.2019

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Dirk Meißner

Christian Reißing

Michiko Schöller

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 05.06.2019 festgestellt.